

WOONCOMPAS

JAARVERSLAG 2019



WOONCOMPAS



DAT IS FIJN
THUISKOMEN!

WOONCOMPAS



JAARVERSLAG 2019

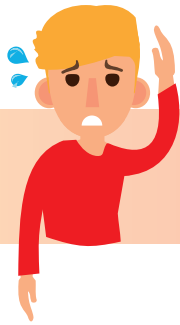
**DAT IS FIJN
THUI SKOMEN!**



Betekenis groen: op koers



Betekenis oranje: vereist aandacht



Betekenis rood: loopt achter



Inhoud

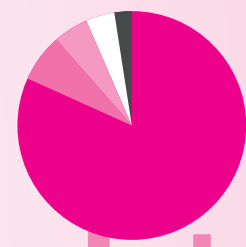
	Jaarverslag	
	Inhoud	
	2019 in vogelvlucht	
Hoofdstuk 1	Voorwoord en verslag bestuurder	11
Hoofdstuk 2	Betaalbaar en passend wonen	17
Hoofdstuk 3	Kwaliteit van de woning	25
Hoofdstuk 4	Kwaliteit van de dienstverlening	31
Hoofdstuk 5	Prettige buurten	37
Hoofdstuk 6	Slimmer organiseren	43
Hoofdstuk 7	Bestuursverslag	49
Hoofdstuk 8	Jaarverslag van de raad van commissarissen	53
Hoofdstuk 9	Financiële continuïteit	65
	Jaarrekening	77
	Overige gegevens	158
	Controleverklaring	159
	Vaststelling jaarverslag door RvC	163
	Bijlagen	
	Bijlage 1: Overzicht verbindingen	164
	Bijlage 2: Overzicht VvE's	166
	Bijlage 3: Kengetallen	167
	Bijlage 4: Overzicht stakeholders	168
	Bijlage 5: Afkortingen- en begrippenlijst	169

Het jaarverslag in de zin van Titel 9 boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bestaat uit het bestuursverslag, de jaarrekening en overige gegevens. Met het bestuursverslag legt het bestuur verantwoording af over de gang van zaken, het gevoerde beleid en de verwachte gang van zaken. Woningcorporaties dienen naast het bestuursverslag op grond van de Woningwet (artikel 36a) ook een volkshuisvestingsverslag op te stellen. Het volkshuisvestingsverslag bevat een uiteenzetting van de geleverde prestaties op gebied van de volkshuisvesting. De eisen die de Woningwet stelt aan het volkshuisvestingsverslag zijn in dit bestuursverslag opgenomen. Dit bestuursverslag is dus ook het volkshuisvestingsverslag. De jaarrekening en de overige gegevens zijn samen in de jaarrekening 2019 opgenomen.

Per **woningadvertentie** kregen we gemiddeld **171 reacties**

We moesten een **woning** gemiddeld **3x aanbieden**

Meest **populaire woning** is de **eengezinswoning**



Verhuur op basis van
85% Inschrijfduur
6% Wie het eerst komt
4% Loting
3% Wens & wacht
2% Overig

99% van de woningen is passend toegewezen

97% van de woningen is toegewezen aan mensen met een inkomen onder €38.035

20% urgent woningzoekenden



Hervestiging statushouders

Ridderkerk
46 personen
in 16 woningen

Rhoon
14 personen
in 7 woningen

75% van de woningen werd volgens de Nibud Huurwijzer **oranje of groen verhuurd**

* De Nibud Huurwijzer berekent aan de hand van 7 vragen aan of de huur voor de huurder betaalbaar is of niet.



86 nieuwe woningen

31 NOM-appartementen in Rijsoord

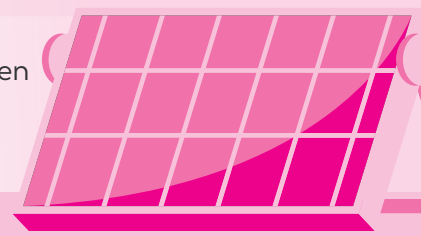
55 Appartementen in Barendrecht

Planmatig onderhoud: **€ 6.052.957**

Energiebesparende werkzaamheden: **€ 2.730.898**

12.157 reparatieopdrachten

179 gerenoveerde woningen
6089 zonnepanelen geplaatst tussen 2017-2019



Huurders geven ons een

Betrekken van nieuwe woning
★★★★★★★★★

Reparaties
★★★★★★★★★

Verlaten van de woningen
★★★★★★★★★



Prettige buurten **3 bewonersinitiatieven**

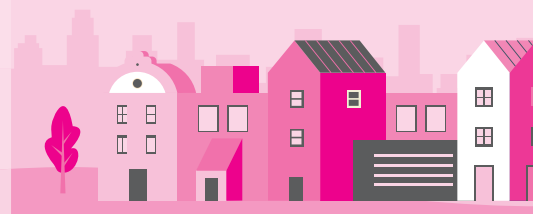
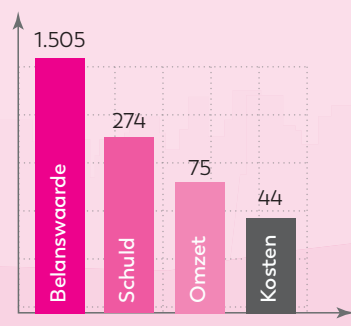
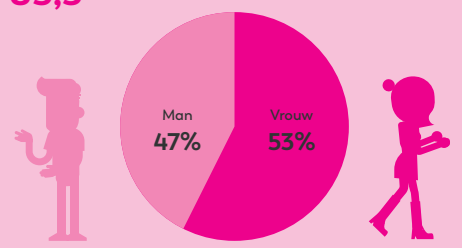
Portiekenactie:
Rembrandtweg en Hobbemastraat

Voortuinenactie:
Multatulistraat

Achterpadenactie:
Samen met IJsselmonde Oost.

Slimmer organiseren

Aantal FTE's **85,3**



2019

IN VOGELVLUCHT

2019 in vogelvlucht

Ons bezit

8.158	sociale zelfstandige en onzelfstandige huurwoningen
1.106	niet-DAEB huurwoningen
684	overige verhuureenheden
131	eenheden bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed
86	nieuwe woningen opgeleverd
14	woningen verkocht
0,76	procent huurachterstand woningen in Albrandswaard
1,06	procent huurachterstand woningen Ridderkerk
2,54	procent huurachterstand woningen Rotterdam
1,09	procent huurachterstand in gehele bezit.
24	vonnissen gehaald bij de kantonrechter wegens huurachterstand.
2	huisuitzettingen op basis van huurachterstand

Verhuren

527	huishoudens aan een sociale huurwoning geholpen
74	procent toewijzing sociale huurwoningen aan mensen binnen primaire doelgroep
74,3	procent van de maximale huurprijs gemiddeld in rekening gebracht sociale woningen
89,5	procent van de maximale huurprijs gemiddeld in rekening gebracht vrije sector woningen
569,73	euro is de gemiddelde netto huur van onze sociale huurwoningen
825,58	euro is de netto huurprijs van onze geliberaliseerde woningen
1,45	procent is de gemiddelde huurverhoging van DAEB-woningen
0,99	procent is de gemiddelde huurverhoging van huishoudens met een inkomen < 41.056
2,43	procent is de gemiddelde huurverhoging van huishoudens met een inkomen > 41.056
1	procent is de gemiddelde huurverhoging van AOW of 3+ huishoudens

Kwaliteit woning

2,73	miljoen euro geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen in 753 woningen
337	bestaande woningen zijn voorzien van zonnepanelen
79	procent 'groene' energie labels (A++, A+, A, B, C)
5,4	miljoen euro geïnvesteerd in planmatig onderhoud
16,8	miljoen euro geïnvesteerd in nieuwbouw woon- en niet woongelegenheden
11,8	miljoen geïnvesteerd in woningverbetering

Kwaliteit dienstverlening

7,6 gemigemiddeld rapportcijfer voor onze dienstverlening volgens KWH

Prettige buurten

- 162.000 euro uitgegeven uit ons eigen leefbaarheidsfonds om ideeën en wensen van huurders in vervulling te laten gaan
- 2 hennepplantage(s) uit een woning verwijderd
- 1 burgemeesterssluiting wegens drugshandel
- 11 huismeesters en wijkbeheerders actief in onze complexen, wijken en buurten

Participatie

- 1 overkoepelende huurdersraad
- 7 bewonerscommissies en 1 huurdersbelangenvereniging
- 2 klankbordgroepen bij sloop/nieuwbouw en renovatieprojecten
- 3 activiteitencommissies

Organisatie

- 85,3 fte
- 96 medewerkers
- 2 stagiaires

Financiële continuïteit

- 1.722.610 euro WOZ-waarde van ons hele bezit (x 1.000)
- 170.865 euro WOZ-waarde per eenheid
- 1.470.785 euro marktwaarde in verhuurde staat van ons hele bezit (x 1.000)
- 145.926 euro marktwaarde in verhuurde staat per eenheid
- 18,2 procent loan-to-value op basis van marktwaarde
- 2,4 rentedekkingsgraad
- 32,5 procent loan-to-value (o.b.v. beleidswaarde)



HOOFDSTUK 1

VOORWOORD EN VERSLAG VAN DE BESTUURDER

Hoofdstuk 1 | Voorwoord en verslag van de bestuurder

Samen sterker

2019 was natuurlijk het jaar van de 'fusie'. Met de fusie vloeiden 'in' en 'buiten' de stad samen in één corporatie die in de regio actief is. We combineren een sterke positie in de gemeenten in de zuidrand onder Rotterdam met onze inzet voor bijzondere doelgroepen en opgaven in de stad. Daarmee creëerden we een gezonde, ambitieuze corporatie waarin we twee werelden combineren om uiteindelijk volkshuisvestelijk meer bij te dragen. Eerlijk gezegd heeft het fusietraject meer tijd en energie van ons gevraagd dan vooraf ingeschat. Met name vanuit toenmalig Woonvisie beoogden we in het laatste jaar van ons ondernemingsplan 'Wonen anno nu' een aantal veranderingstrajecten die we hadden ingezet, af te ronden en te borgen. Mede door de fusie lopen een aantal ambities van het ondernemingsplan door tot in 2021.

In het licht van de gebeurtenissen die zich afspelen ten tijde van dit schrijven, kun je je afvragen of de ambities die we uitspreken het komende jaar pas op de plaats moeten maken om ons aan te passen aan een crisis die ons allen op een bepaald niveau raakt. Ik kies daarvoor bewust de woorden 'kun je je afvragen' want ik zie een veerkracht in de maatschappij, in onze woningcorporatie waarmee deze crisis nog steeds voldoende ruimte biedt om die ambities met elkaar uit te spreken, en daar waar mogelijk af te ronden en te borgen.

Terugkijkend op 2019 is het mooi om in dit jaarverslag te zien dat, ondanks al die aandacht voor de fusie, we buiten in buurten, wijken en huizen veel hebben gepresteerd. Zo leverden we in 2019 ons eerste nieuwbouwproject in Barendrecht op.

Druk(te) in de buitenwereld

Steeds prominenter kwamen in 2019 de tekorten op de woningmarkt naar voren. Wonen en volkshuisvesting is na jaren waarin een minister beweerde dat de woningmarkt af was helaas weer een echte prioriteit geworden. We zien gezamenlijk als corporaties in de Maaskoepel elk kwartaal de druk op ons woonruimteverdelingsstelsel in Rijnmond verder oplopen. Maar ook horen onze medewerkers schrijnende verhalen. In dat geheel hebben de regionale gemeenten in 2019 nieuwe woningmarkt afspraken gemaakt voor de periode tot 2030. Afspraken waarin een duidelijke groei van het aantal woningen zit. Voor Wooncompas betekent het regioakkoord een uitbreiding van haar ambitie in de zuidrand: meer woningen betaalbaar houden in Ridderkerk en extra nieuwe sociale woningen bouwen in Albrandswaard en Barendrecht. In Rotterdam zit onze waarde vooral in investeringen voor bijzondere doelgroepen en opgaven voor senioren.

Ook besloot de overheid dat corporaties zoals Wooncompas vanaf 2020 onder de OOB-status vallen. Zowat alle betrokken professionele beroepsgroepen hebben dit besluit als te zwaar betiteld. Formeel heeft het besluit effect op het werk van de accountant, in ons geval is dat Deloitte. Maar zoals wel vaker leidt ook dit besluit tot verzwarende van de governance, interne beheersing en bureaucratie waardoor zowel de interne kosten als de accountantskosten stijgen. Dat wetende hebben we als oefening het proces rond de managementletter 2019 al zoveel als mogelijk met Deloitte langs de OOB-lijn gelegd. Dat gaf wederzijds inzicht in wat ons te wachten staat.

Wat wilden we bereiken in 2019

Betaalbaar wonen

In 2016 hebben we ons huurbeleid aangepast en individuele betaalbaarheid centraler gesteld. We benaderen betaalbaarheid zoveel mogelijk vanuit de persoonlijke situatie van huurders. Het liefst geen generiek beleid, maar waar mogelijk maatwerk voor huurders. Natuurlijk zijn er grenzen die door de overheid worden gesteld, maar we proberen vooral vanuit de vraag over het betaalbaarheidsrisico van de huurder te kijken. We baseren ons daarbij op de Nibud-benadering. Natuurlijk levert de bestaande regelgeving hierbij nog belemmeringen op. Het sociaal huurakkoord dat is gesloten tussen Woonbond en Aedes bevat gelukkig een aantal componenten die onze beleidslijn faciliteert. Het huurbeleid is logischerwijs één van de hoofdschotels van het overleg met onze huurdersorganisatie Progressie. Ik ben blij dat Progressie onze brede aanpak van betaalbaarheid onderschrijft, het vormt immers de basis voor ons jaarlijkse gesprek over de huurverhoging. Voor 2019 kozen we opnieuw voor een gematigd huurbeleid.

We vinden het belangrijk dat onze huurders zo min mogelijk in betaalbaarheidsproblemen komen. Daarom proberen we steeds vroeger contact te leggen wanneer er betalingsachterstanden ontstaan. We proberen in gesprek te gaan om te voorkomen dat de achterstand onoverkoombaar wordt. En als het nodig is, verwijzen we graag door naar onze partners in het vitale maatschappelijke netwerk die mensen individueel kunnen begeleiden. Ik zie in de cijfers dat deze aanpak succes heeft. Het aantal uitzettingen en betalingsachterstanden neemt af.

Bouwen, verduurzamen en verbouwen

We zetten in onze investeringsstrategie in op nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. Het regioakkoord en het klimaatakkoord hebben onze opgave voor de komende jaren alleen maar

groter gemaakt. Er is ontzettend veel te doen. De bouwrealiteit van 2019 laat zich echter landelijk op iconische wijze vangen in enkel twee termen: stikstof en PFAS. Gelukkig heeft Wooncompas bij de ontwikkeling en realisatie van haar projecten van beide niet direct last gehad. We zien echter wel dat onze investeringsambities vertragen door de sterk stijgende bouwkosten, trage innovatie van renovatiesystemen en een tekort aan bouwvakkers en bouwlocaties.

Gelukkig voeren we met de gemeente Ridderkerk goede gesprekken over extra bouwlocaties om de benodigde vernieuwing en verduurzaming sneller van de grond te krijgen. In de loop van 2020 verwacht ik hierover meerjarige afspraken te kunnen maken. Ook in de gemeente Barendrecht lopen goede gesprekken om samen met lokale collega-corporaties afspraken te maken. Helaas loopt Albrandswaard, zeker gezien het regioakkoord, achter. Met de gemeente Rotterdam is afgesproken om in 2020 prestatieafspraken te maken.

2019 was voor Wooncompas een productief jaar. We leverden onze eerste 55 nieuwbouwwoningen in Barendrecht op en de eerste fase nieuwbouw in Rijsoord. In de loop van het jaar starten met de sloop en nieuwbouw van het Centrumplan en de Stadhouderslaan. In totaal bouwden we 86 nieuwe woningen. In Rhoon realiseerden we de renovatie en verduurzaming van 176 woningen. En in samenwerking met de gemeente Ridderkerk experimenteerden we met 3 NOM-woningen in wijk West. In totaal gaven we 48,3 miljoen euro uit aan onderhoud, verbetering en vernieuwing van onze woningen.

Daar waar sommige opgaven juist een grootschalige vastgoedaanpak vragen, kozen we in ons bestand bezit juist voor een veel meer individuele aanpak. De traditionele planmatige vernieuwing van keukens, badkamers en toiletten maken huurders niet altijd

gelukkig. De huurder zit er op dat moment niet op te wachten of het komt volgens de huurder juist te laat. Daarom startten we in 2019 met een veel individueler KBT-beleid (keuken-badkamer-toilet), waarbij het initiatief voor de verbetering veel meer bij de huurder komt te liggen. Dat verlangt vanuit het perspectief van de organisatie Wooncompas een stevige omschakeling, maar zorgt hopelijk bij onze huurders voor meer betrokkenheid en tevredenheid.

Betrokken huurders

We proberen onze huurders op verschillende manieren te betrekken bij ons werk en bij hun wijk. Dat doen we natuurlijk via onze bewonersraad Progressie, de klankbordgroepen rondom projecten en sinds enkele jaren ook door middel van klantenpanels.

Het fusietraject heeft van de huurdersvertegenwoordigers van beide corporaties veel gevraagd. Enerzijds hadden ze vanzelfsprekend een belangrijke formele stem over de meerwaarde van de fusie. Maar minstens zo belangrijk is de praktische kant van elkaar leren kennen, onderzoeken en onderkennen wat zo'n fusie kan opleveren. Ik denk nu achteraf met een glimlach terug aan de eerste bijeenkomst met de huurdersorganisaties over de fusie. Het was duidelijk geen gespreid bedje, 'Waarom deze fusie?' werd gevraagd. De beide huurdersorganisaties zijn inmiddels samengesmolten tot één sterke overlegpartner. Ik ben trots op hen.

Naast veel overleg over de fusie spraken we over de ontwikkeling in onze buurten en wijken. Al eerder constateerden we dat de diversiteit en complexiteit toeneemt. Praktisch gezegd, de manier van wonen van onze huurders verschilt steeds meer van elkaar. Daarbij komt dat er steeds meer huurders zijn die zich moeilijker zelfstandig redden. Dit leidt tot angst, onbegrip, irritaties of nog erger, tot ruzies. Dit vraagt aanpassingsvermogen van huurders, maar ook een andere inzet van ons en de andere professionals in de wijk. We realiseerden in 2019 een plan waarmee

ons wijk- en woonbeheer in de samenwerking met andere partners beter op die moeilijke nieuwe toekomst is ingericht. In het eerste kwartaal van 2020 bekrachtigden gemeente, politie, welzijn en Wooncompas dit met een stevig convenant.

@Work

Stap voor stap gaan we naar een moderne, eigentijdse organisatie, ook in de manier waarop we werken. Want de hedendaagse vraagstukken vragen om een veranderende organisatie. Was 2018 het jaar van verbouwen, in 2019 zijn we met veel energie aan het werk gegaan in ons vernieuwde kantoor. Als snel ontdekten we de voordelen van het kantoor: makkelijker om elkaar te ontmoeten, goede projectruimten en verschillende soorten werkplekken. Maar we ontdekten ook dat we door de fusie en daarmee de groei van de organisatie niet goed in het kantoor pasten, daarom hebben we begin 2020 een extra ruimte toegevoegd.

Op IT-gebied zetten we volgende stappen in het flexibel en tijd- en plaatsonafhankelijk werken. Medewerkers hebben hun gegevens op hun mobiele werkplek beschikbaar en kunnen daarmee snel handelen. Terwijl ik dit schrijf, zitten we inmiddels midden in de coronacrisis en betalen deze investeringen zich dubbel en dwars uit. Maar minstens zo belangrijk is dat onze huurders steeds meer digitaal zelf kunnen regelen. Fasegewijs rollen we de mogelijkheid voor huurders uit om bijvoorbeeld zelf hun gegevens te beheren, zelf storingen te melden en reparaties in te plannen. We zien ons digitaal loket als een van de manieren om huurders te helpen, de telefoon en onze kantoren blijven belangrijke andere wegen.

Uit ons medewerkersonderzoek kwam een grote betrokkenheid bij Wooncompas naar voren, veel collega's kiezen bewust voor onze maatschappelijke ambitie, voelen zich uitgedaagd om bij te dragen aan goed wonen. Maar ze maakten ons ook duidelijk dat

we, vanuit onze ambitie, soms veel van hen vragen. Alle reden om daar bij onze volgende stappen goed op te letten, want alleen samen kunnen we een goed en sterk Wooncompas realiseren.

Lokaal en regionaal betrokken

Wooncompas behoort na de fusie nog steeds tot de financieel sterke corporaties in de regio. Vanuit deze positie kijken we naar relevante opgaven die we aankunnen. Soms dichtbij en soms iets verder weg. De afgelopen twee jaar realiseerden we drie fusies, elke fusie had vanuit volkshuisvestelijk perspectief zijn eigen meerwaarde.

In 2019 lieten we ons visiteren. Een traject waarin met name onze belangrijkste stakeholders met een reflectie komen op wie we zijn en wat we doen. Gelukkig leverde het een mooi rapport op waar met name de waardering voor de inzet van ons volkshuisvestelijk vermogen met een mooie negen hoog gewaardeerd werd. Net als vroeger op school zijn we blij met een mooi rapport, maar die negen zorgde toch voor een gloeiende blos op onze wangen. Fijn dat actief ondernemen gezien en gewaardeerd wordt.

We hopen ook in 2020 weer relevant te zijn door, samen met de andere lokale collega's, zo'n 900 woningen van Vestia in Barendrecht over te nemen en daarmee te zorgen dat deze woningen behouden blijven voor woningzoekenden met een lager inkomen. Vestia zit al een decennium in een problematische situatie en heeft onder andere voor Barendrecht gevraagd of andere corporaties hun werk daar kunnen overnemen.

Niet alles lukt meteen, in 2020 de volgende kans

Om te voorkomen dat alles als een mooi-weer-verhaal overkomt, is het goed om in dit bestuursverslag ook de weerbarstige onderwerpen te noemen. Zoals eerder opgemerkt, heeft de fusie aandacht, tijd en

energie gekost van veel medewerkers. Het was voor iedereen een intensieve tijd. Dat heeft ons in de basis organisatiekracht gekost die we in 2020 weer op orde gaan brengen. Een belangrijk voorbeeld is de tevredenheid van onze huurders, voor ons natuurlijk een van de belangrijkste maatlaten. Op verschillende onderdelen in de benchmark doen we dat goed, maar het samenvattend oordeel van onze huurders is in 2019 lager dan we willen. Omdat we zoveel veranderden in 2019 denken we te weten hoe het komt, maar nemen we de uitdaging op.

Met onze ambities kiezen we bewust niet voor de gemakkelijke weg. We werken tegelijk aan meer volkshuisvestelijk resultaat, hogere klantwaarde en modern werkgeverschap. Daarbij nemen we behoorlijk wat hooi op onze vork. Met het aflopende ondernemingsplan hebben we veel in gang gebracht. We zijn aan het bouwen, zoeken nieuwe verbindingen met onze huurders en moderniseren tegelijk onze bedrijfsvoering. Dat is spannend, maar erg mooi werk.

Ik wil iedereen die in 2019 heeft bijgedragen aan Wooncompas hartelijk bedanken. Natuurlijk onze vertegenwoordigers van huurders in Bewonersraad Progressie, alle vrijwilligers, de huurders in de klankbordgroepen, onze medewerkers, de RvC en de gemeenten en organisaties waar we mee samenwerken. Als bestuurder kijk ik met een positief gevoel terug op 2019. In het bestuursverslag verantwoorden we ons over de geleverde prestaties. We laten zien dat we in 2019 op veel fronten met volle energie hebben gewerkt aan waar het om gaat: goed en betaalbaar wonen in een fijne buurt. Ik verklaar dat al onze middelen in 2019 volledig zijn aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

Veel leesplezier toegewenst!

Alfred van den Bosch

Directeur-bestuurder



HOOFFDSTUK 2

BETAALBAAR EN PASSEND WONEN

Hoofdstuk 2 | Betaalbaar en passend wonen

Betaalbaar en passend wonen is belangrijk voor ons. Wij voeren al jaren een gematigd huurbeleid dat is afgestemd op de woningkwaliteit en op de ruimte die de doelgroep heeft. We monitoren de betaalbaarheid van onze woningvoorraad en stellen bij als doelgroepen in de knel komen.

Regels voor het huisvesten van onze doelgroep

Om de betaalbare woningen beter bij de lage inkomens terecht te laten komen, gelden vanaf 2016 nieuwe regels voor het verhuren en toewijzen van woningen: passend toewijzen en de 80-10-10-regel die voortkomt uit de staatssteunregelgeving. In 2019 verhuurden wij in totaal 571 (vrijkomende en nieuwe) woningen. Op de verhuring van ruim 90% daarvan waren beide regelingen van toepassing.

Woningzoekenden, hun kansen en het verhuurproces

Onze vrijkomende woningen boden we ook in 2019 aan via het woonruimtebemiddelingssysteem Woonnet Rijnmond. Daaraan doen alle corporaties in de regio Rotterdam mee. Een woningzoekende kan op elk moment van de dag het totale aanbod aan woningen bekijken en erop reageren.

We maakten in 2019 gebruik van verschillende bemiddelingsmodellen. Ruim 85% van de woningen boden we aan in het inschrijfduurmodel. De woningzoekende met de langste inschrijfduur kreeg in principe de woning aangeboden. Daarnaast werd 6% van de woningen verhuurd op basis van wie het eerst komt wie het eerst maalt (direct kans) en 4% op basis van loting. In Rotterdam konden de woningzoekenden ook reageren via het bemiddelingsmodel wens-en-wacht (3% van het totaal). Deze woningzoekenden hadden een heel specifieke woonwens en waren bereid lang te wachten om die te vervullen.

We kregen gemiddeld 171 reacties binnen op een woningadvertentie, opnieuw veel meer dan het jaar ervoor. Toch bleven we ruim onder het gemiddeld aantal reacties in de regio: bijna 240. Ons gemiddelde wordt beïnvloed door het relatief grote aandeel woningen voor een specifieke doelgroep. Op seniorenwoningen komen bijvoorbeeld gemiddeld

minder reacties binnen. Vooral op woningen met een sociale huur werd veel gereageerd. De eengezinswoning bleef, ondanks de vergrijzing, het populairste woningtype.

Als de druk op de markt toeneemt, constateren we twee bewegingen: woningzoekenden reageren vaker op een woning zonder zich in de woning en de buurt te verdiepen en hun echte keuze volgt pas bij een aanbieding. Woningzoekenden zijn zich er zeer van bewust dat zij bij het accepteren van een woning hun opgebouwde inschrijfduur verliezen. De woning moet echt passen. Deze bewegingen beïnvloeden het verhuurproces. In 2019 leken de woningzoekenden weer iets vaker hun kans te grijpen op een woning. Voor de meeste verhuringen moest een woning drie keer worden aangeboden. In 2018 was dat nog drieënhalf keer en in de regio waren dit jaar gemiddeld bijna vier aanbiedingen per woning nodig.

De vele reacties zorgden opnieuw voor een lage slaagkans voor woningzoekenden. De druk op de markt is groot. Tegelijkertijd bleef de gemiddelde inschrijfduur van geslaagde woningzoekenden ongeveer gelijk. Wie een woning vond, stond gemiddeld ongeveer vier jaar ingeschreven. Zo lang ingeschreven staan, betekende zeker niet dat woningzoekenden ook zo lang zochten. Gemiddeld kostte dat twee jaar. In de onderlinge verdeling van slaagkans en gemiddelde inschrijfduur veranderde weinig. Woningzoekenden uit de primaire doelgroep, senioren en lokale woningzoekenden hadden opnieuw meer kans een woning te vinden dan de andere groepen.

Passend toewijzen

Passend toewijzen betekent dat wij alleen woningen aanbieden als de hoogte van de huur past bij de hoogte van het inkomen en de huishoudgrootte van de nieuwe klant. De 5% ruimte die er is om kandidaten met een laag inkomen een woning met

hogere huurprijs aan te bieden of voor foutieve inkomensberekeningen, is in 2019 drie keer gebruikt. Dit betekent dat 99% van de woningen in 2019 passend is toegewezen. Wij voeren maandelijks achteraf een controle uit op toewijzingen die zijn gebaseerd op Inkomensverklaring van de Belastingdienst en bijhorende contractgegevens. Een aanbieding op basis van berekening van het actueel inkomen wordt vooraf gecontroleerd volgens het vier ogenprincipe.

Gebruik maken van de ruimte

In 2019 verhuurden we 527 DAEB- en 44 niet-DAEB-woningen. Van de woningen met een sociale huurprijs ging 97% naar een huishouden met een inkomen tot € 38.035. We bleven daarmee ruim boven de voorgeschreven minimaal 80%. Volgens dezelfde 80-10-10-regel mag 10% van de woningen toegewezen worden aan huurders met een inkomen tussen € 38.036 tot € 42.436 (middeninkomens). Wij maakten zeer beperkt gebruik van die ruimte. Wij zien dat middeninkomens soms erg moeilijk een passende en betaalbare woning kunnen vinden, maar geven de lagere inkomensgroepen voorrang. We verhuurden aan acht huurders met een middeninkomen een woning met een sociale huurprijs, allen senioren. De laatste 10% van de woningen mag, binnen de kaders van de huisvestingsverordening, vrij toegewezen worden. Er zijn vier toewijzingen gedaan aan huurders met een middeninkomen hoger dan € 42.437.

Urgent woningzoekenden

In bijzondere situaties is een urgentie mogelijk. Een woningzoekende krijgt daarmee voorrang op andere woningzoekenden om zo sneller een andere woning te kunnen vinden. Een belangrijke urgentiegrond is herhuisvesting uit een sloopwoning. In Ridderkerk en Albrandswaard werden woningen op basis van een herhuisvestingsverklaring toegewezen. Andere urgent woningzoekenden zochten een nieuwe woning vanwege medische redenen of te hoge woonlasten. Laatstgenoemde urgentiegrond komt steeds

vaker voor. Ook zien we een stijging als gevolg van doorstroom uit opvanginstellingen. In totaal ging iets meer dan 20% van de verhuringen naar een urgent woningzoekende.

Bijzondere doelgroepen

Soms heeft iemand extra ondersteuning nodig om deel te nemen aan onze samenleving. Die ondersteuning kan ook nodig zijn bij het wonen. Onze samenwerking met Pameijer en Stichting IJsselmonde-Oost is gericht op ondersteuning in de huisvesting van hun cliënten. Ook dit jaar hebben wij via directe bemiddeling weer aan beide partners woningen toegewezen. Er is één huurcontract met Pameijer gesloten en ook één met Stichting IJsselmonde-Oost. Verder is een aantal contracten gewijzigd en op naam van de cliënten komen te staan, die nu zelfstandig van ons huren. In Rotterdam zijn geen nieuwe contracten gesloten voor zelfstandige woonruimte, maar hebben we met Pameijer wel een tweetal contracten voor huur van bedrijfsruimte gesloten.

Taakstelling statushouders

Ridderkerk

Informatie die wij hebben gekregen van de gemeente geeft aan dat wij het jaar 2019 eindigen met een voorsprong op de taakstelling. Dit is een mooi resultaat omdat wij vanuit 2018 zijn begonnen met een achterstand. Wij hebben 46 personen in 16 woningen gehuisvest.

In 2019 werkten we mee aan een zogenoemde hervestigingsmissie. Tijdens zo'n missie wordt een grote groep vluchtelingen al in het buitenland voorbereid op wonen in Nederland. Een gezin van vijf personen is als uitgenodigde vluchteling direct vanuit een vluchtelingenkamp in het buitenland naar Nederland gevlogen. Zij hoefden niet in een opvanglocatie van het COA te verblijven. Hun verblijfsvergunning was al geregeld en zij konden meteen na aankomst hun eengezinswoning in de wijk



We bedienen verschillende groepen met betaalbare woningen

Bolnes betrekken. De woning was door vrijwilligers van Present opgeknapt en woonklaar gemaakt.

Albrandswaard

In Albrandswaard hebben we dit jaar veertien personen geplaatst in zeven woningen. Dit is een voorsprong van vier personen op de taakstelling. Daarmee leverden wij, ondanks de druk op de vrijkomende woningen vanuit ons eigen renovatie- en herontwikkelingsproject in de Vogelbuurt, een flinke bijdrage aan de taakstelling.

Rotterdam

In Rotterdam leverden wij geen bijdrage aan de taakstelling. Niet alleen vanwege de omvang van ons woningbezit, maar vooral vanwege de doelgroep van onze woningen. Vergunninghouders zijn zelden senioren

Huurbeleid, streefhuren en betaalbaarheid

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van wonen bleef ook in 2019 een belangrijk uitgangspunt in ons huurbeleid, de portefeuillesamenstelling en duurzaamheidsinvesteringen. We meten de betaalbaarheid van onze woningen deels af aan de passendheid van woningtoewijzingen. We hanteren daarvoor de eigen norm Nibud-oranje: een huurprijs past bij het inkomen en de situatie van een huishouden als dat huishouden voldoende budgetruimte overhoudt om andere uitgaven (voeding, vervoer, school, kleding, maatschappelijke deelname, enz.) te doen. Bij Nibud-groen blijft er na alle normale uitgaven geld over en zou er dus ruimte zijn voor een hogere huur. Bij Nibud-rood heeft een huishouden geld tekort en is de huur dus niet passend. In 2019 verhuurden we 75% van onze woningen Nibud-oranje of Nibud-groen. We stijgen daarmee ruim tien procentpunt ten opzichte van 2018.

Helaas is het in de afgelopen jaren niet gelukt om echt te sturen op woonlasten bij zowel nieuwe als bij onze zittende huurders omdat de wet daarvoor geen ruimte bood. De stijging van het percentage NIBUD is doordat we er steeds beter in slagen om bij de intake potentiële huurders te laten zien dat een woning gaan huren waarbij de woonlasten te hoog

zijn volgens NIBUD risico's met zich meebrengt. Zoals het er nu uitziet worden vanaf 2020 de mogelijkheden om te sturen iets ruimer.

Streefhuren

Meer dan een streefhuur stelden we een aantal jaar geleden per woning de gewenste huurprijsklasse vast. De huurprijsklassen zijn gekoppeld aan de huurtoeslaggrenzen. Als een huurprijs door de jaarlijkse huurverhoging of door een woningverbetering tot boven de grens van de huurprijsklasse stijgt, toppen we af. Vrijkomende woningen bieden we steeds vaker aan op de grens van de toegewezen huurklasse.

Huursombenadering

In het voorjaar van 2016 is de Wet doorstroming huurmarkt 2015 aangenomen. Onderdeel van die wet is de gewijzigde huursombenadering voor woningcorporaties en de gewijzigde systematiek van de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging. Beide zijn per 1 januari 2017 in werking getreden. De huursombenadering biedt ons de mogelijkheid om niet alleen op prijs-kwaliteitverhouding te sturen, maar ook op betaalbaarheid voor de doelgroep. De wijziging in de inkomensafhankelijke huurverhoging betekent dat er nog maar één inkomensgrens wordt gehanteerd, namelijk € 41.056. Met het intreden van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 is ook een maximum gesteld aan de maximale huursomstijging. Voor 2019 is dit 2,6% (inflatie van 1,6% plus één procentpunt).

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Net als de voorgaande vier jaren hadden wij de mogelijkheid een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Wij hebben hiervan gebruik gemaakt, zodat we de, door de overheid opgelegde, verhuurdersheffing en saneringssteun kunnen betalen. Dit doen we ook om het doorstromen van scheefwonders te stimuleren. Dit zijn huishoudens met een midden- of hoger inkomen die in een sociale huurwoning wonen.

Gematigd huurbeleid

Vanaf 2016 voeren we een gematigd huurbeleid en daar zijn we trots op. Ook in 2019 hebben we dit beleid voortgezet. We maakten daarom

slechts gedeeltelijk gebruik van de ruimte die de huursombenadering biedt. De opbrengst van de huurverhoging zetten we in voor de betaalbaarheid voor bepaalde huishoudens.

In nauw overleg met Bewonersraad Progressie bepaalden wij de huurverhoging per doelgroep. De gesprekken met Progressie houden ons scherp en zorgen er mede voor dat we de betaalbaarheid van wonen ook bij de jaarlijkse huurverhoging helder op het netvlies houden.

Inkomen < € 42.436

De wet bood ruimte voor een huurverhoging van de inflatie plus 2,5%, bij elkaar 4,1%. Die ruimte hebben wij niet gebruikt. De belangrijkste reden daarvoor was het stevige beslag op de huursom door woningen die bij mutatie een vrijesectorhuur kregen in plaats van een sociale huurprijs. Huishoudens met een inkomen onder de € 42.436 kregen in principe een huurverhoging van 1,6%, waar nodig afgetopt op een huurgrens of de streefhuur. De gemiddelde huurverhoging in deze groep huurders was in 2019 0,99%.

Inkomen > € 42.436

Wij pasten opnieuw een inkomensafhankelijke huurverhoging toe. De opbrengst hiervan staken we in onze verduurzamings- en vernieuwingsprogramma's. We pasten een inkomensafhankelijke huurverhoging van 5,6% toe voor de huishoudens die hiervoor in aanmerking kwamen. Waar nodig topten we af op een huurgrens of de markthuur.

Tot 2018 zonderden we meer huishoudens van de inkomensafhankelijke huurverhoging af dan wettelijk voorgeschreven. Naast AOW-gerechtigden en huishoudens van vier of meer personen kregen ook huishoudens van drie personen een lagere huurverhoging. De introductie van de AVG maakte het voor ons onmogelijk dat ook in 2019 te doen. De gemiddelde huurverhoging van AOW-gerechtigden en huishouden van vier of meer personen was 1%.

Huurderving en huurachterstand

De bijgevoegde cijfers zijn o.b.v. een vernieuwde definitie. De huurderving (excl. bedrijfsruimtes) is dit jaar € 634.000. We zien een stijging in de beïnvloedbare leegstandredenen: 'frictie', 'in toewijzing' en 'moeilijk verhuurbaar'. De redenen hiervoor zijn de bijgekomen derving van de woningen in Rotterdam (€ 40.000) en het mutatieonderhoud (€ 20.000). Exclusief de woningen in Rotterdam zien we wel een dalende trend als je kijkt naar de leegstandsredenen: 'frictie', in 'toewijzing' en 'moeilijk verhuurbaar'. De niet-beïnvloedbare leegstand stijgt dit jaar naar € 452.000. De helft hiervan is te verklaren door de post sloop. Voor ruim € 100.000 hielden we woningen leeg (in Rhoon) voor renovatie en planmatig onderhoud.

Derving totaal	€ 634.000
Beïnvloedbare leegstand (frictie, mutatieonderhoud)	€ 182.000
Niet beïnvloedbare leegstand (sloop, projecten, renovatie, verkoop, asbest)	€ 452.000



We sturen op passende woonlasten

Huurachterstand woningen

Gebied	Zittend	Vertrokken	Totaal 2019	Totaal 2018
Ridderkerk	0,61%	0,45%	1,06%	1,15%
Albrandswaard	0,37%	0,39%	0,76%	0,84%
Rotterdam	2,51%	0,03%	2,54%	-
Eindtotaal			1,09%	1,12%

De huurachterstanden zijn in 2019 verder gedaald naar 1,09% (EUR 814.216). Ondanks een aanpassing in de rapportage die zorgde voor een verhoging halverwege 2019 en de toevoeging van gebied Rotterdam is het team Incasso erin geslaagd om de totale huurachterstand in 2019 opnieuw te laten dalen. Onze aandacht gaat met name uit naar onze huidige huurders, in de tabel opgenomen als 'zittend'. Door bij huurachterstand direct contact te leggen en afspraken te maken, zorgen we ervoor dat een achterstand niet te ver oploopt en daarmee problematischer wordt. De relatief lage huurachterstand onder zittende huurders bevestigt dat onze aanpak effect sorteert.

Deurwaarder	Bedrag	Aantal zaken
Vertrokken huurder	191.268.-	71
Zittende huurder	259.492.-	200
Totaal	450.912.-	271

Op dit moment is 55% van onze vorderingen uit handen gegeven aan onze deurwaarder. Dit vinden we te hoog. Met name de huurachterstand bij zittende huurders willen we zoveel mogelijk in de minnelijke fase oplossen om te voorkomen dat de vordering door deurwaarderskosten verder oploopt. In 2020 spreken we met Schulddienstverlening van de gemeente Ridderkerk hoe we samen kunnen werken om financieel kwetsbare huurders samen beter te helpen. Hiertoe onderzoeken we het concept 'vroeg erop af' waarbij corporatie en gemeente samenwerken bij startende betalingsachterstanden bij energiemaatschappij, zorgverzekering of corporatie.

Betalingsregeling	Zittend	Vertrokken
Ridderkerk	89	2
Albrandswaard	8	1
Rotterdam	12	1
Totaal	109	4

In 2019 liep er voor 113 huurders een betalingsregeling, goed voor een totaalbedrag van € 53.828. Daarmee loopt voor 6,6% van onze vorderingen een betalingsregeling. In 2019 stapten we 24 keer naar de kantonrechter wegens huurachterstand. In alle gevallen stelde de kantonrechter ons in het gelijk en sprak ontbinding en ontruiming uit. Omdat we na de uitspraak alsnog met de betreffende huurder in gesprek gaan om een regeling af te spreken en daarmee ontruiming te voorkomen (met alle maatschappelijke kosten van dien), zijn er in 2019 maar 2 huurders ontruimd wegens huurachterstand.

Huurachterstand bedrijfsonroerendgoed

BOG	Achterstand 2019	Achterstand 2018
Ridderkerk	0,76%	
Albrandswaard	0,39%	
Rotterdam	0,94%	
Totaal	0,81%	2,39%

De huurachterstand bedrijfsonroerendgoed is genormaliseerd. Na een piek in 2018 wegens een geschil met een huurder is de achterstand in 2019 globaal weer op hetzelfde niveau als 2017. In 2019 zagen we met name in Rotterdam de achterstanden tijdelijk oplopen door huurachterstand bij 2 grote huurders. Na afspraken over aanpassing van de facturenstroom is geen nieuwe achterstand meer ontstaan.

Ontruimingen

In 2019 zijn 2 huurders ontruimd wegens huurachterstand. Daarnaast zijn 2 huurovereenkomsten opgezegd wegens ontdekking van een hennepkwekerij en een hennepdrogerij. Daarnaast is een huurovereenkomst buitengerechtelijk ontbonden na een burgemeesterssluiting wegens drugshandel.

Verkoop, terugkoop en aankoop

Dit jaar hebben wij de inkoop van externe ondersteuning bij het verkoopproces, o.a. de rol van de makelaar, laten toetsen op marktconformiteit. Dit heeft geresulteerd in nieuwe prijsafspraken. De doelstelling voor verkoop van woningen is vastgesteld op achttien woningen. In totaal zijn veertien woningen verkocht in 2019. De verkoopdoelstelling is daarmee niet gehaald, maar dit is te verklaren. De mutatiegraad in de voor verkoop aangewezen

woningen lag dit jaar lager, waardoor er minder aanbod was. Wel zijn naast de woningen, twee bedrijfsruimten en één stuk grond verkocht. De veertien verkochte woningen zijn als volgt verdeeld:

Twee woningen zijn verkocht aan de zittende huurder. De overige woningen zijn vrij verkocht. Aan de Jasmijnstraat is één stuk grond verkocht aan de eigenaar van de woning. Op de Van Beethovenstraat 2 zijn dit jaar beide bedrijfsruimten verkocht.

Terugkoop

Wij hebben in 2019 twee voormalige Koopgarantwoningen teruggekocht: de Willem Landrestraat 102 en Hollandsestraat 90. De Hollandsestraat 90 is terug de verhuur ingegaan. Daarnaast is bij één woning, de Gerard Doustraat 81, de Koopgarant afgekocht. De terugkoopoptie is hiermee vervallen.

Bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)

Wooncompas heeft 79 eenheden bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed in haar bezit in Ridderkerk. Daaraan zijn per juli eenheden vanuit Rotterdam toegevoegd.

Verhuur

In 2019 zijn er twee huurovereenkomsten beëindigd door verkoop, namelijk de Van Beethovenstraat 2a en 2b. Ook zijn er nieuwe eenheden aangemeld voor verhuur door de verbouwing van ons pand. De Schoutstraat 1C is per 1 januari 2019 verhuurd aan Facet. De Schoutstraat 1B staat nog in de verhuur.

De verhuur van de bedrijfsruimte in Rotterdam is complexer dan wat was verwacht. Het inventariseren van contractafspraken kostte veel tijd, mede vanwege de diversiteit aan gebruikers.



Woningzoekenden hebben gelijke slaagkansen op een passende woning



HOOFFDSTUK 3

KWALITEIT VAN DE WONING

Hoofdstuk 3 | Kwaliteit van de woning

Wooncompas realiseert in Ridderkerk, Albrandswaard, Barendrecht en Rotterdam een duurzaam, gevarieerd en betaalbaar woningaanbod. Nieuwe projecten staan in de startblokken en in 2019 leverden we 86 woningen op. Dit is een daling ten opzichte van 2018 (124 nieuwe woningen). Daarnaast zijn 179 bestaande woningen grondig gerenoveerd. In 2019 stegen de bouwkosten verder. Ook bij onze projecten blijft het zoeken naar het bewerkstelligen van een optimale prijskwaliteitverhouding.

Vernieuwen

In Ridderkerk-Rijsoord leverden we in het voorjaar 31 nul-op-de-meter-appartementen (NOM) op. De woningen zijn gasloos en bijzonder duurzaam. Ook leverden we ons eerste project op in Barendrecht. In de nieuwe wijk Vrouwenpolder realiseerden we 55 nieuwbouwappartementen. Daarnaast zijn we in 2019 gestart met de bouw van woningen in het Centrum van Ridderkerk. In het Centrumplan (Ridderkerk) realiseren we gasloze en zeer duurzame woningen. In fase 2a realiseren we 39 nieuwe NOM-eengezinswoningen die begin 2020 worden opgeleverd. Er is zeer veel belangstelling voor de vrije sectorwoningenwoningen in de prijsklasse € 850 - € 995. Tevens startten we met de bouw van Centrumplan fase 2b: 47 NOM-eengezinswoningen. De eindoplevering van deze woningen staat gepland voor juni 2020. In het najaar van 2019 vierden we de start bouw van het gebouw voor Stichting IJsselmonde-Oost in het project Rembrandtweg (Ridderkerk). Wooncompas bouwt in het project Rembrandtweg, naast 60 huurappartementen, een woon-zorggebouw voor Stichting IJsselmonde-Oost. Deze stichting levert zorg en huisvesting aan mensen met een verstandelijke beperking.

Naast nieuwbouw heeft Wooncompas ook een grote verbeteropgave in de bestaande voorraad. In 2019 is een pilot uitgevoerd, waarbij 3 eengezinswoningen in verhuurde staat zijn gerenoveerd tot NOM-woningen. De gevels van deze woningen zijn aan de buitenkant

geïsoleerd en voorzien van nieuwe kozijnen met HR++ glas. Verder kregen de woningen een nieuw dak, waarbij de dakbedekking geheel bestaat uit zonnepanelen. De installaties zijn vervangen en de woningen zijn losgekoppeld van het gas. De ervaringen die in dit project zijn opgedaan bij de renovatie in verhuurde staat worden gebruikt bij toekomstige renovaties.

In Rhoon werden 176 woningen energetisch verbeterd. Naast het aanbrengen van buitengevelisolatie en vervangen van het glas door HR++ glas werden nog aanwezige VR-ketels vervangen door HR-ketels en werden de woningen voorzien van mechanische ventilatie. Hiermee hebben 156 woningen een A-label gekregen en 20 woningen een C-label. De gevels van de 156 woningen zijn dusdanig geïsoleerd dat zij als NOM-ready kunnen worden gekwalificeerd. Door de grootschalige gevel- en dak-aanpak is de sleetse uitstraling van de wijk veranderd in een nieuwbouwuutstraling met cachet, hetgeen niet alleen door onze huurders maar ook door de gemeente zeer gewaardeerd wordt. Naast de energetische aanpak zijn waar nodig badkamers, toiletten en keukens vervangen bij ongeveer 20% van de woningen.

Duurzaamheid

We streven naar een CO₂-neutrale voorraad in 2050. Al onze duurzaamheidsinvesteringen staan in het teken van deze ambitie. We zetten duurzaamheid ook in om de betaalbaarheid voor onze huurders te kunnen borgen. In 2019 hebben we dit gerealiseerd



We zorgen voor een passende prijs/kwaliteitverhouding



We ontwikkelen een duurzame woningvoorraad

door de ontwikkeling van: NOM-woningen, duurzame renovatie en door zonnepanelen aan te bieden aan onze huurders. In 2017 zijn we gestart met een zonnepanelenproject. De huurders van alle geschikte eengezinswoningen hebben hier inmiddels een aanbieding voor ontvangen. Tot en met 2019 zijn 733 woningen voorzien van in totaal 6.089 panelen. Dit project loopt nog en zal in 2020 als project worden afgerond. Daarna zullen alleen nog zonnepanelen worden geplaatst bij mutatie van geschikte woningen.

Onderhoud

Planmatig onderhoud

Realisatie inkoopplan 'planmatige werken 2019'

In 2019 is € 6.052.957 besteed aan planmatig onderhoud en € 2.730.898 aan energiebesparende werkzaamheden. In complex 19 (Goudenregenplantsoen) en complex 930 (De La Reijstraat) zijn tegelijk met planmatige werkzaamheden energetische verbeteringen doorgevoerd. In Rotterdam hebben we de verbetering en verduurzaming van 247 woningen in complex 340 (hoogbouw Helga) afgerond. De fusie heeft ertoe geleid dat niet alle werkzaamheden in de Rotterdamse portefeuille tijdig konden worden afgerond. Door werkzaamheden in Rotterdam slim te combineren en opnieuw te plannen is een deel van de projecten wel in 2019 voorbereid maar zal de uitvoering in 2020 plaats gaan vinden.

Toelichting onderhoudswerkzaamheden

We hebben in 10 complexen buitenschilderwerkzaamheden uitgevoerd. Deze zijn volgens prestatieovereenkomsten, met een cyclus van 7 jaar, gerealiseerd. In woningen waar schilderwerk is uitgevoerd, hebben we ook inbraakwerende voorzieningen aangebracht of geoptimaliseerd. In totaal zijn 4.850 woningen voorzien van het certificaat Veilig Wonen, en zijn ook nog 1998 woningen voorzien van inbraakwerende voorzieningen maar niet voorzien van een certificaat. Dit zijn woningen waarvan de geldigheid van het certificaat, 10 jaar, verlopen is of niet volledig

aan de voorwaarden voldoen. Het complex De Vierjaargetijden kent sinds haar oplevering in 2008 een lange geschiedenis van kleinere en grotere klachten. Met de bouwer en in samenspraak met de verschillende Verenigingen van Eigenaren is een aanpak afgesproken. In 2019 hebben we het herstel van de goten en de zinken daken van de torens afgerond. In 2020 zullen nog enkele kleinere garantiewerkzaamheden moeten worden afgerond.

KBT-beleid

In 2019 zijn we gestart met het KBT-beleid, het vernieuwen van keukens, badkamers en toiletten op verzoek van de klant. Kern van het nieuwe beleid is een klantgestuurde aanpak waarbij we vaste afschrijvingstermijnen hanteren. Keukens, badkamers en toiletten worden op verzoek van huurders individueel vervangen. Dit eerste jaar zien we als een pilotjaar en we zullen begin 2020 de werkzaamheden evalueren. In 2019 zien we dat het aantal uitgevoerde woningen groter is dan verwacht. Dit wordt met name veroorzaakt door een groter aantal woningmutaties en het ontbreken van inzicht over de leeftijd van de bestaande keukens in complex Hortensiastraat. In totaal hebben we € 1.878.000 besteed aan het vernieuwen van 316 keukens, 83 badkamers en 101 toiletten. In het reparatieonderhoud heeft de uitwerking van het KBT-beleid geleid tot een aanzienlijke kostenstijging, omdat ook hier rekening is gehouden met de afschrijvingsduur van bouwdelen.

Contracten

In 2017 hebben we de onderhoudscontracten voor individuele cv's verbeterd en opnieuw aanbesteed. De verantwoording voor een werkende installatie is bij de uitvoerende partij gelegd. Dit moest zorgen voor een betere en snellere afhandeling van storingen en minder discussie tussen toenmalig Woonvisie en de opdrachtnemer. Eind 2019 werden we verrast door het faillissement van één van onze contractpartijen. Deze werkzaamheden hebben we onder kunnen brengen bij drie bestaande contractpartijen. In totaal hebben we in 2019 € 1.911.593 aan contractonderhoud voor installaties besteed.



We bieden variatie in type en huurprijs van woningen

Reparatieonderhoud

Dit jaar stegen de kosten voor het reparatieonderhoud significant. De reden hiervoor is meerledig. In onderling overleg is besloten medio juni afscheid te nemen van een contractpartner vanwege achterblijvende klanttevredenheid. Dit heeft ertoe geleid dat wij nieuwe prijsonderhandelingen hebben gevoerd over de discipline loodgieterswerk, een belangrijke component in het reparatieonderhoud. Prijsvorming is op de actuele markt afgestemd. Ook is vaker rekening gehouden met de afschrijving van bouw delen. Er is dan gekozen voor vervangen in plaats van repareren. Dit heeft het grootste aandeel in de stijgende kosten.

Naast regelmatig operationeel overleg is ook nu weer halfjaarlijks per onderhoudspartner geëvalueerd. Daaruit is gebleken dat contractpartners, binnen de huidige contracten onvoldoende rendement draaien, om een duurzame samenwerking mogelijk te maken. Als tegenmaatregel is besloten om de staffelkorting te laten vervallen. Dit doet gestand aan de meerjarige visie die er is voor wat betreft de samenwerking met contractpartners in het dagelijks onderhoud. Ook is gekeken naar de definities die het rendement bepalen. Vanaf november is ook de eerste verkenning van de gewenste contractinhoud per juni 2020 onderwerp op de agenda. Huidige contracten lopen dan af en er is van beide kanten intentie uitgesproken om te verlengen, onder aangepaste condities.

Hoewel de resultaten van de KWH-klanttevredenheidsmeting in het reparatieonderhoud nog niet op het gewenste niveau zijn, is dit jaar wel een stijgende lijn te zien. Het totaalcijfer voor reparatieonderhoud is gestegen van 6.9 naar 7.3. De waardering van de klant is te verdelen in het onderdeel: melden, plannen en uitvoeren. Zeker bij het melden van reparatieverzoeken en het plannen daarvan is verbetering nodig. Continu passen wij onze beslisbomen en kennisbank aan om tot een zo helder mogelijke opdrachtverstrekking te komen. Dit verhoogt de kans om de reparatie in één keer goed uit te voeren (one-time fixed). Ook onderzoeken wij hoe

de telefonische intake van reparatieverzoeken (vanuit de klant gezien) het beste kan worden ingericht. Dit doen wij in nauwe samenwerking met onze onderhoudspartners

In 2019 zijn 12.157 reparatieopdrachten uitgevoerd. Het aantal reparaties per eenheid is ca. 11% gestegen. De gemiddelde reparatiekosten per VHE bedragen € 291.

Mutatieonderhoud

Binnen het mutatieonderhoud zijn meerdere zaken aan te wijzen die tot overschrijding van het budget leiden. Ook hier is de belangrijkste oorzaak de uitvoering van het KBT-beleid waarbij badkamers, keukens en toiletten volgens gestelde (afschrijvings) kaders worden vervangen. Daarnaast heeft de uitwerking van de pilot seniorenmakelaar invloed. Om doorstroming te bevorderen benaderen wij senioren actief en met succes. Dit betekent wel dat in korte tijd, langer bewoonde eengezinswoningen leegkomen, waaraan vaak meer moet gebeuren. Daarnaast zorgt ook een stijgende mutatiegraad voor hogere kosten.

De schaarste op de arbeidsmarkt (in met name de discipline stucwerk) heeft ons doen besluiten om vaker te kiezen voor het volledig verwijderen van behang, voordat de sleutel aan nieuwe klanten wordt overgedragen. Nieuwe huurders hoeven dan tijdens hun eigen klusperiode niet lang op stucwerkherstel te wachten.

Procesmatig is vooral gekeken naar de kwaliteit van offertes die na een eerste opname bij huuropzegging door de contractpartners worden opgesteld. Als uitkomst van een LEAN-sessie met onze partners zijn verbeterde afspraken gemaakt om offertes zo volledig mogelijk te krijgen en kostensturing te optimaliseren. Ook is meer structuur aangebracht in de bewaking van kwaliteit van uitvoering van mutatieonderhoud. Naast vastlegging is een rapportage beschikbaar gekomen die in de kwartaalgesprekken met de partners wordt doorgenomen.

Hoewel wij op het gebied van klanttevredenheid rond het verhuisproces niet ontevreden zijn, hebben we ook hier gekeken naar welke verbetering we kunnen maken om de (vertrekkende, woningzoekende en nieuwe) klant beter te bedienen. Vanaf november hebben wij een aanloop genomen met de introductie van de rol verhuurmakelaar. De verhuurmakelaar is de contactpersoon voor de klant(en), de spil in het verhuisproces, die zorgt voor een vloeiend verloop van de klantreis.

Onze contractpartijen hebben zo'n 83% van het mutatiwerk uitgevoerd. Aan asbestonderzoek en -sanering is 14% van de uitgaven besteed. De gemiddelde mutatiekosten bedragen € 349 per VHE waarvan 27% is toe te schrijven aan de uitvoering van het KBT-beleid.

Woningverbetering

Er zijn dit jaar 44 aanvragen voor woningverbetering binnengekomen, waarvan er 19 zijn afgewezen. Zaken die regelmatig worden aangevraagd zijn (grotere) dakramen, cv-installaties en isolerende beglazing. Voornaamste reden voor afwijzing is de overschrijding van de streefhuur dat het toevoegen van de verbetering tot gevolg zou hebben. Bij de aanvraag van energiebesparende maatregelen staan wij overschrijding van de streefhuur vaker toe. Daarnaast is bijvoorbeeld toekomstige sloop of geldigheid van PKVW-certificaten reden geweest om niet akkoord te gaan.

Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

In het laatste kwartaal hebben wij vanuit het LEAN-principe gekeken naar het proces dat de aanvraag van een woningverandering door de klant beschrijft. Steeds vanuit het oogpunt dat wij onze spelregels, die bepalen wat wel- of niet kan worden toegestaan, zo klantgericht mogelijk vaststellen en waar mogelijk beperken tot veiligheidseisen voor gas en elektra of bouwkundige constructie. Ook is gekeken naar de administratie die met zo'n aanvraag

gepaard gaat. Inmiddels is een geautomatiseerde aanvraagmogelijkheid uitgewerkt die het voor de klant veel makkelijk maakt om 'standaardaanvragen' zoals het leggen van laminaat in te dienen. Op deze 'standaardaanvragen' is ons antwoord vrijwel direct beschikbaar. Op dit moment is dit nog in testfase maar naar verwachting komt deze optie vanaf januari voor de klant beschikbaar.

Wij hebben ongeveer 270 verzoeken gekregen van klanten die informeerden naar onze spelregels. Ook nu gingen veel aanvragen over het plaatsen van laminaat. Ook het zelf plaatsen van een keukenopstelling komt geregeld voor.

Calamiteiten

Dit jaar hebben wij melding gekregen van een aantal brandgevallen van kleinere omvang. Met verzekeraars en bewoners zijn afspraken gemaakt over de afhandeling hiervan. In Albrandswaard hebben wij een situatie gehad waarbij meervoudige lekkages tegelijkertijd zijn opgetreden, als gevolg van lekkend leidingwerk op verschillende adressen. Verspreid over andere complexen heeft zich een aantal keer een enkelvoudige lekkage voorgedaan aan ingestort leidingwerk. Het oplossen en opsporen van dergelijke lekkages valt niet mee en kan hierdoor lange tijd duren. Helaas brengt dit dan ook meer overlast met zich mee voor de bewoners. In Ridderkerk-centrum was er overlast door de aanwezigheid van grote aantallen ratten. Het beheersen daarvan heeft geleid tot aanzienlijke kosten, mede door een gedeelte bouwkundig herstel.

Schade door vuurwerk tijdens de jaarwisseling is dit jaar meegevallen, alhoewel gesteld kan worden dat alle kosten die we hiervoor maken, ongewenst zijn. Op de valreep hebben wij in de wijk Bolnes ook nog te maken gehad met een balkonbrand die is ontstaan door vuurwerk.



We zetten onze investeringskracht in voor onze doelgroepen

HOOFDSTUK 4 #MUTSDIJK



Reparatie melden

Voorlopig nemen wij reparatieverzoeken wel aan maar we plannen niet direct een afspraak in. De betreffende aannemer zal contact met u opnemen om een afspraak te maken. Het is mogelijk dat de aannemer u vraagt uw reparatieverzoek op een later tijdstip nogmaals in te dienen als uw verzoek geen spoed heeft. Spoedeisende reparatieverzoeken worden uiteraard in behandeling genomen. Onze aannemers nemen vooraf aan de afspraak contact met u op en vragen of u griep- of verkoudheidsverschijnselen heeft en of er aanleiding is om de afspraak te verzetten.

Een reparatieverzoek indienen via het huurdersportaal is voorlopig niet mogelijk.

Reparaties kunnen vertraging oplopen

Ook de medewerkers van onze aannemers volgen de richtlijnen van het RIVM. Het kan daarom gebeuren dat er minder medewerkers beschikbaar zijn om naar afspraken te komen. Daarom hebben spoedeisende werkzaamheden nu voorrang.

KWALITEIT VAN DE DIENSTVERLENING

Hoofdstuk 4 | Kwaliteit van de dienstverlening

De klant aan zet

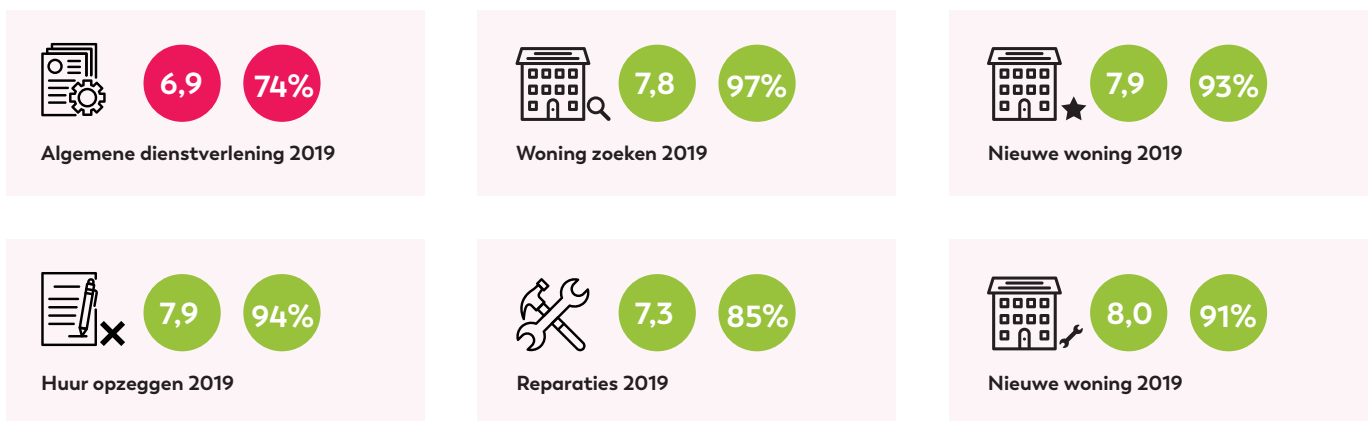
'Wij zetten onze klant voorop' is één van onze waarden uit ons ondernemingsplan. Wij vertaalden dit in 2017 en 2018 in een klantvisie. Onze klantvisie is helder en krachtig en is: De klant geeft ons minimaal een 8! We dagen elkaar continu uit. Om onszelf en de klant te verbazen.

Het is ons nog niet gelukt om die 8 te scoren. Na een veelbelovend begin van het jaar zagen we de klanttevredenheid over onze (algemene) dienstverlening, zoals gemeten door KWH, in de zomer weer afnemen. De laatste maanden van het jaar konden we weer betere scores noteren.

De klanttevredenheidsmeting door KWH leverde over heel 2019 het rapportcijfer 7,6 op. Daarmee scoorden we opnieuw een tiende hoger dan het jaar ervoor (2018: 7,5 en 2017: 7,4).

Totaal Snel Huis
Snel Huis
Service
Vriendelijk
Huur
Snel Huis
Service
Vriendelijk
Huur
Tevreden

7,6

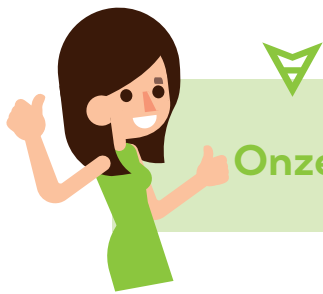


Vooraf op de algemene dienstverlening 'lieten we punten liggen'. Te veel klanten gaven aan niet te weten waar ze aan toe waren na contact met ons te hebben opgenomen. Complexere vragen kostten ons en vooral de huurder veel tijd en moeite. Ook de fusie heeft zijn invloed gehad op de klanttevredenheidscijfers.

Op het onderdeel reparaties konden we daarentegen een flinke verbetering in de klanttevredenheid noteren. We zijn met een 7,3 nog niet tevreden, maar hopen deze lijn door te kunnen zetten, o.a. ook door vernieuwde afspraken met de aannemers en wijzigingen in het verhuisproces.



Onze klant neemt verantwoordelijkheid voor zijn eigen woonsituatie



Onze klant kan zaken zelf regelen

In 2019 zetten we op de volgende onderdelen in op het verbeteren van onze dienstverlening:

- Kennis- en contentbeheer, inclusief beslisbomen in ons klantcontactsysteem
- Bijscholing en gesprekstraining medewerkers
- Samenwerking tussen eerste en tweede lijn
- Digitale dienstverlening
- Klachtdienstverlening: kwaliteitsteam, bewakingslijst en dashboard
- Klantpanels
- Inzicht (realtime) in prestaties

Kennis- en contentbeheer

Wij streven ernaar om 80% van alle binnenkomende telefoontjes op de afdeling Klant en Service direct af te handelen. De voorwaarde hiervoor is een goedgevulde kennisbank met duidelijke (op B1 niveau geschreven) informatie, die op een eenvoudige manier vindbaar is.

Door een aanpassing in de kennisbank ziet een Klant en Servicemedewerker in één opslag in het systeem, per adres, wie de consulent wijk, consulent woonbeheer en wijkbeheerder is. De contactgegevens van deze collega's zijn zichtbaar voor als we een huurder willen doorverbinden. Dit bevordert de afhandelsnelheid van een gesprek.

Per 1 juli veranderden we niet alleen van naam maar ook lanceerden wij een nieuwe website. Op onze nieuwe website (www.wooncompas.nl) kunnen huurders nog sneller informatie opzoeken en huurderszaken via de website regelen.

Huurders kunnen zaken melden via onze website of telefonisch. Een reparatieverzoek, maar ook een huuropzegging of wijziging. Deze aanvragen doorlopen bepaalde stappen in de beslisboom in ons klantvolgsysteem IRIS. In 2019 verbeterden en breidden wij onze beslisbomen uit. Hiermee bereiken wij dat wij aanvragen van huurders tijdig en juist afhandelen. Een voorbeeld is de toevoeging van de beslisboom ZAV-aanvragen. Huurders bieden wij

de mogelijkheid om toestemming te vragen voor het aanbrengen van aanpassingen in hun woning. Het systeem geeft meteen aan of de aanvraag beoordeeld moet worden en of de huurder wel of geen toestemming krijgt. De voorbereidingen zijn rond, de lancering van de beslisboom ZAV is begin 2020.

Bijscholing en gesprekstraining medewerkers

Om de kwaliteit van onze dienstverlening te verbeteren trainen wij medewerkers en houden we hun kennispeil op niveau. We organiseerden een training 'aannemen reparatieverzoeken' voor zowel inhuur als nieuwe medewerkers. Nieuwe medewerkers doorlopen tijdens hun inwerkperiode een e-learning 'reparatieverzoek'. Meer dan de helft van al het binnenkomende telefoonverkeer gaat over reparaties. Medewerkers zijn beter in staat om reparatieverzoeken te behandelen. Wij streven naar betere kwaliteit van de reparatiebonnen die wij uitzetten naar de aannemer en naar onze collega's dagelijks onderhoud. Ook volgden medewerkers een training 'social media' om adequaat te reageren op berichten van huurders op ons facebookaccount.

2019 is het jaar waarin er een verschuiving in de gesprekscoaching plaatsvond. Van basisgesprekstechnieken is de focus meer komen te liggen op eigenaarschap en klanttevredenheid (hoe kan Klant en Service de klantvraag volledig zelf afhandelen). Wel heeft de coaching 'geleden' onder de drukte rondom de fusie, ziekteverzuim van medewerkers en bezettingsproblemen op de afdeling. Eind 2019 is bepaald dat kwaliteit van de gesprekken minstens zo belangrijk is als de bereikbaarheid en dat ook bij krappe bezetting de coaching zoveel mogelijk moet doorgaan. In 2020 wordt dit actief opgepakt.

Samenwerking tussen eerste en tweede lijn

Om de klant goed te bedienen en onze bereikbaarheid te optimaliseren stelden wij



Onze klant beïnvloedt ons

een top 5 samenwerkingsafspraken op. De samenwerkingsafspraken gelden organisatiebreed, maar Klant en Service heeft zich de rol van aanjager aangemeten om ervoor te zorgen dat collega's de afspraken scherp op het vizier hebben en houden. Het afgelopen jaar introduceerden wij een dashboard waar zowel op afdelingsniveau als op medewerkersniveau te zien is hoeveel terugbeltickets er binnen 8 werkuren afgehandeld worden. De norm is om 85% van alle terugbelverzoeken van huurders binnen 8 uur af te handelen. In 2019 belden wij in 70% van de gevallen binnen 8 uur terug. Wij werken er hard aan om in 2020 minimaal 85% te halen.

Meeloopsessies

Medewerkers Klant en Service liepen een dag(deel) met collega's van andere afdelingen mee. Andersom gebeurde ook. Deze meeloopsessies leidden tot meer begrip voor elkaars werk en inzicht in elkaars werk. Medewerkers Klant en Service vulden een evaluatieformulier in over de meeloopsessie. Opvallend in alle formulieren is dat medewerkers Klant en Service duidelijk kozen voor een afdeling waar zij nieuwsgierig naar waren en waar ze nog weinig over wisten. Zij kregen veel informatie die zij ook met directe collega's konden delen. Daarnaast werden de bezoeken aan beide zijdes gewaardeerd; interesse in elkaars werk ervaren men als prettig en blijkt een smeermiddel voor de samenwerking. Verder wisselden collega's tips met elkaar uit om de dienstverlening te verbeteren.

Digitale dienstverlening

Huurders konden in 2019 nog meer zaken online gaan regelen. Via onze website kunnen huurders met IDEAL hun huur betalen. Maar ook is het mogelijk om via de website zonnepanelen aanvragen. Na invoering van adres ziet een huurder direct of zijn woning geschikt is en of het mogelijk is om een aanvraag in te dienen. Huurders kunnen online een scootmobielplek aanvragen. We faciliteren hiermee steeds beter dat huurders zelf invloed kunnen uitoefenen op hun eigen

woonsituatie. Het activeren van huurders om deze ruimte ook te benutten, is een aandachtspunt.

Om onze woningzoekenden beter te informeren is op de website informatie over alle lopende nieuwbouwen en renovatieprojecten makkelijk terug te vinden voor onze huurder. In een overzicht per project kunnen woningzoekende zien wat we gaan bouwen, met welke gemiddelde huurprijs en wanneer de woningen in de verhuur gaan.

Klachtdienstverlening

Wij doen ons uiterste best om al onze huurders zo goed mogelijk van dienst te zijn, maar toch kan het voorkomen dat een huurder niet tevreden is over onze dienstverlening. Daarover gaan we graag met de huurder in gesprek. Komen we binnen onze organisatie niet samen tot een oplossing, dan kan de klacht worden voorgelegd aan de klachtencommissie.

In 2019 hebben wij de mogelijkheid tot het indienen van een klacht meer aandacht gegeven. Zo is de link op de homepage van onze website geplaatst. Ook bieden medewerkers van Klant en Service deze optie aan ontevreden klanten aan. Hierdoor is er een toename zichtbaar geweest van de klachten over de dienstverlening. De informatie die we hierdoor krijgen stelt ons in staat om continu aan de kwaliteit van de dienstverlening te werken.

Klachtencommissie

Wij doen ons uiterste best om al onze huurders zo goed mogelijk van dienst te zijn, maar toch kan het voorkomen dat een huurder niet tevreden is over onze dienstverlening. Daarover gaat Wooncompas graag met de huurder in gesprek. Komen we binnen onze organisatie niet samen tot een oplossing, dan kan de klacht worden voorgelegd aan de klachtencommissie. Wooncompas heeft een klachtencommissie ingesteld met onafhankelijke leden. De commissie adviseert aan de directeur-bestuurder over de klachtafhandeling.

De klachtencommissie bestond in 2019 uit:

- mevrouw mr. C.J. Vendel-Mulder (voorzitter);
- de heer G. Rijsdijk (lid op voordracht van Wooncompas);
- mevrouw R. Eggens (lid op voordracht van Progressie);
- de heer J. van Hulsteijn (namens Wooncompas);
- de heer E. Bunt (op voordracht van Progressie);
- mevrouw J.J. Kooijman-Boekenstijn (ambtelijk secretaris).

In 2019 zijn er geen klachten ingediend bij de klachtencommissie in verband met een nieuwe interne regeling bij Wooncompas. Binnengekomen klachten worden binnen drie dagen door de afdeling Kwaliteit afgewikkeld. Er zijn geen vermeende klachten bij de klachtencommissie neergelegd. De klachtencommissie heeft in december 2018 aan de directeur-bestuurder advies gegeven over een lopende klacht; dat advies is in 2019 overgenomen.

Geschillen

Wie het niet eens is met het (niet) toewijzen van een woning kan een klacht indienen bij de bezwarencommissie van de gemeente (als het gaat om een huisvestingsvergunning) en bij de (regionale) geschillencommissie (als het gaat om een woningtoewijzing). Wij zijn niet blij met dit verwarrende onderscheid. Door de fusie tussen Woonvisie en WoonCompas, waar het weer anders geregeld was, hebben we dit nog niet helemaal anders kunnen organiseren. Dat zal in 2020 wel gebeuren.

Via de regionale geschillencommissie is één klacht binnengekomen over een woningtoewijzing. De klacht heeft niet geleid tot een hoorzitting.

Klantenpanel

Na de fusie hebben wij het klantenpanel weer actief benaderd. We zijn blij dat het klantenpanel nu ook uitgebreid is met huurders uit Rotterdam en Albrandswaard. Wij hebben het klantenpanel meegenomen in onze ontwikkelingen op het gebied van klantdienstverlening. Zo hebben wij klantvolgsysteem IRIS en de vernieuwde website toegelicht en ook de gesprekscoaching. Daarnaast bespraken we de opzet van het klantenpanel voor 2020.

Inzicht (realtime) in prestaties K&S

Meten is weten. Om te verbeteren hebben we inzicht nodig in onze prestaties. De data is wel aanwezig maar niet bewerkt en niet goed bruikbaar. Een trainee kreeg de opdracht om de data te ontsluiten. Hij analyseerde de telefoniedata van 2019 en maakte inzichtelijk hoeveel telefoonverkeer er gemiddeld binnenkomt en wanneer er zich pieken voordoen. Met de data willen we inspelen op pieken en efficiënter roosteren. Ook startten we met de contouren van een 'Business Intelligencedashboard' om weer te geven hoeveel huurders we in één keer helpen, de zogenaamde 'first time fixratio'. We verwachten in 2020 een telefoniedashboard als FTF-dashboard op te leveren.



We benaderen onze klant persoonlijk/betrokken en communiceren zorgvuldig/eenduidig



HOOFFDSTUKS

PRETTIGE BUURTEN

Hoofdstuk 5 | Prettige buurten

Overleg met Progressie en de bewonerscommissies

Wooncompas overlegt regelmatig met de Bewonersraad Progressie. In 2019 heeft Wooncompas vier keer formeel met de Bewonersraad Progressie overlegd. In 2019 adviseerde Progressie ons onder andere over de fusie, het huurbeleid 2019, de begroting, de wijzigingen in het wijkbeheer en over diverse contracten.

Wij zijn ook dit jaar weer erg blij met de inbreng van Progressie op de verschillende onderwerpen. De discussies over de diverse onderwerpen zijn nuttig en vergroten ons inzicht in de klant en houden ons daarmee ook scherp. Progressie speelt ook een waardevolle rol bij de herstructureringsprojecten. In de verschillende klankbordgroepen ondersteunen zij de huurders gedurende het hele traject. Ook bewaakten zij de afspraken die we hebben gemaakt in het basis sociaal plan.

Bij WoonCompas was er het Huurdersplatform. Tussen Progressie en het Huurdersplatform is afgesproken dat één bestuurslid van het Huurdersplatform zitting neemt in Progressie en daarmee de Rotterdamse huurders vertegenwoordigt. Een mooie uitbreiding van Progressie.

In Rotterdam waren er drie bewonerscommissies en één activiteitencommissie actief.

Leefbaarheid

De samenstelling van de Ridderkerkse samenleving is aan verandering onderhevig. In iets mindere mate geldt dit ook voor Albrandswaard. Extramuralisering van de zorg, langer zelfstandig wonen en instroom vanuit Rotterdam, bepalen nog steeds voor een belangrijk deel onze opgave.

Ook in Rotterdam verandert de leefbaarheid. Ouderen of mensen met een beperking moeten en willen ook graag zo lang mogelijk zelfstandig (blijven) wonen, maar de voorzieningen in de woonomgeving

laten dat niet altijd toe. Met het programma 'Langer Thuis', een initiatief van gemeente Rotterdam dat in 2020 van start gaat, wordt met zorgaanbieders, welzijnsinstellingen, zorgverzekeraars en woningcorporaties gewerkt aan een plan om Rotterdammers te ondersteunen bij het zelfstandig thuis blijven wonen.

Hoewel de samenleving niet geheel maakbaar is, proberen we met een gerichte aanpak de negatieve effecten zoveel mogelijk te dempen. Dat doen we samen met onze huurders, partners en collega's van afdeling Wijk- en woonbeheer. Deze aanpak bestaat uit een aantal onderdelen:

Aanpassing interne organisatie

In 2019 zijn concrete stappen gezet naar een nieuwe vorm van wijkbeheer, waarbij onze wijkbeheerders zich steeds meer concentreren op sociale problematiek in de wijk. In juni is het plaatsingsproces afgerond en is een start gemaakt met het ontwikkeltraject, waarbij de wijkbeheerders kennis en vaardigheden opdoen om hun nieuwe rol goed vorm te geven. De afronding van dit traject staat gepland voor juni 2020.

Samenwerking met stakeholders intensiveren

Onze belangrijkste samenwerkingspartners zijn de gemeente Ridderkerk en Albrandswaard, Facet en de politie. Om deze samenwerking krachtiger vorm te geven zijn samenwerkingsafspraken gemaakt in een convenant dat in december in concept is opgesteld en begin 2020 door de burgemeester en directieleden zal worden getekend. In dit convenant verbinden we partners, huurders en opgave en maken we de resultaten inzichtelijker door de leefbaarheid te gaan meten. De leefbaarheidsteams (bestaand uit professionals) stellen samen met het wijkoverleg (bestaande uit inwoners) een jaarplan op met aandachtspunten voor die specifieke wijk. De input hiervoor komt uit eigen waarneming en data vanuit de leefbaarheidsmonitor. Zo willen we de inzet van professionals resultaatgerichter maken en de inwoners meer betrekken bij de opgaven in hun

wijk. Daarmee verbreden we tevens de participatie. Naast de klassieke participatie vanuit de overlegwet ontstaat een nieuwe vorm die geconcentreerd is rond losse onderwerpen.

Participatie

Succesvolle participatie uit 2018 hebben we voortgezet in 2019 en waar mogelijk uitgebreid. Zo is de bewonerscommissie Rijsoord uitgebreid met 2 leden vanuit de nieuwbouw NOM Rijsoord. Aan de Rembrandtweg en Hobbemastraat, een gebied in het centrum waar de leefbaarheid onder druk staat, hebben we een uitgebreide portiekenactie gehouden, waarbij meerdere huismeesters controleerden op schoon, heel en veilig en bewoners aanspraken. Dit leverde veel positieve reacties op. Op het Dilleburgplein let de wijkbeheerder specifiek op overlast door jongeren in de onderbouw die daar rondhangen en vernielingen aanrichten. Samen met bewoners en de wijkagent is een avond belegd en houden we samen een oogje in het zeil. In de Multatulistraat in Oost kreeg de wijkbeheerder signalen van bewoners dat verschillende voortuinen een opknappbeurt konden gebruiken en dat hoge bomen zorgden voor bladoverlast en licht wegnamen. De wijkbeheerder organiseerde een actie in het weekeinde waarbij een professionele hovenier bewoners ondersteunde. Buren hielpen elkaar en legden, soms na jaren, weer contact met elkaar. Deze actie willen we in de lente van 2020 herhalen in een andere straat.

Samen met IJsselmonde-Oost kregen inwoners van Ridderkerk de kans om samen met een aannemer alle achterpaden grondig te reinigen. Ook hielpen ze mee om de goten te reinigen op de galerijen van de hoogbouw in Bolnes in de herfst. Dit smaakt naar meer en met Stichting IJsselmonde-Oost onderzoeken we hoe we de samenwerking verder kunnen uitbreiden.

In 2019 is het initiatief tot verbetering van de woonomgeving vaak vanuit Wooncompas of een

van haar samenwerkingspartners geïnitieerd. Door in 2020 andere participatietools ter beschikking te stellen aan onze huurders hopen we dat in de toekomst meer leefbaarheidsinitiatieven gestart worden door huurders zelf.

Overlast

Sociale meldingen worden aangemaakt wanneer huurders Wooncompas vragen om actie te ondernemen, vaak gaat het dan om ervaren overlast van burens. In 2019 ontvingen we 124 sociale meldingen, een vergelijkbaar aantal met het jaar ervoor.

Herhuisvestingsprojecten

In 2012 begon (toenmalig) Woonvisie aan de vernieuwing van haar portefeuille. Dit is natuurlijk positief voor de kwaliteit, houdbaarheid en het wooncomfort van ons bezit, maar vernieuwingen brengen ook sociale consequenties met zich mee. Want wat we daadwerkelijk doen, is huurders vertellen dat zij niet meer in hun huidige woning kunnen blijven wonen, omdat wij deze gaan slopen voor nieuwbouw. Voor sommige huurders is dit een kans. De kans om hun woonwensen door te geven aan de afdeling Sociale Projectbegeleiding en zo te verhuizen naar de woning van hun dromen. Voor andere huurders is dit een onzekere periode. Waar komen ze terecht? Mogelijk wonen zij al 40 jaar in hun woning, zijn hun kinderen hier opgegroeid (en uitgevlogen) en zit er veel geschiedenis in hun woning. Het begeleiden van de huurders naar een nieuwe woning is een intensief traject. De medewerkers van Sociale Projectbegeleiding kennen de huurders dan ook vaak bij naam en zijn zeker op de hoogte van hun woonsituatie.

We zijn er trots op dat het uitverhuizingstraject in de afgelopen 7 jaar nog nooit tot een juridische procedure heeft geleid. Dit is een verdienste die wij zeker voort willen zetten. Voor alle huurders in de



Onze klanten wonen in prettige buurten



Onze klanten nemen verantwoordelijkheid voor hun leefomgeving

afgelopen 7 jaar hebben we een geschikte (naar tevredenheid!) nieuwe woning gevonden.

We merken wel dat we moeten temporiseren met onze projecten om hetzelfde resultaat te houden. Waar wij eerder 100 herhuisvestingskandidaten per jaar konden helpen, is 70 kandidaten nu een realistischer getal. De reden hiervoor is dat wij met meer urgent woningzoekenden te maken hebben (statushouders, herhuisvestingskandidaten uit de regio en medisch urgenten). Het lukte het ons, samen met de huurders, om in 2019 69 bewoners naar een andere woning te herhuisvesten. 16 in project Rijsoord, 15 in project Blaak, 32 in project Stadhouderslaan en 6 in project Rhoon.

Rhoon

Inmiddels hebben alle huurders in project Rhoon hun huur opgezegd of zijn inmiddels verhuisd. De verwachting is dat het complex eind maart 2020 leeg is. De leeggekomen woningen zijn doorverhuurd aan een leegstandsbeheerder om de leefbaarheid in de buurt te garanderen. 11 huurders konden doorstromen naar een gerenoveerde woning uit eigen wijk, een enkele huurder is via Woonnet Rijnmond verhuisd naar een woning buiten de wijk. De overige huurders zijn zorgvuldig geplaatst via directe bemiddeling naar andere wijken in Rhoon. De reden voor de directe bemiddeling is het in eerste instantie beperkte aanbod in Rhoon.

Rembrandtweg fase 1

Het complex van project Rembrandt fase 1 is leeg. Deze woningen worden ook verhuurd door een leegstandsverhuurder. Eén huurder woont momenteel in een wisselwoning in afwachting van terugkeer in de nieuwbouw.

Rijsoord

In 2019 betraden 16 terugkeerders de nul-op-de-meter-appartementen in Rijsoord. Nog drie bewoners wachten op terugkeer in de eengezinswoningen, die wij in 2020 opleveren.

Stadhouderslaan

In het voorjaar van 2019 tekenden we voor zowel project Stadhouderslaan als project Blaak het sociaal plan met de klankbordgroep. De klankbordgroep van project Stadhouderslaan was een enthousiaste groep die de belangen van de Stadhouderslaan goed vertegenwoordigde.

Van de 72 woningen zijn sindsdien 31 huurcontracten (43%) opgezegd. Deze woningen verhuren wij door aan een leegstandsbeheerder. We houden nog acht woningen vrij voor destructief onderzoek voor de aannemer.



Blaak

Project Blaak omvat 48 woningen. Het was een kritische groep, die ons scherp hield om tot het beste resultaat te komen. Dit leidde tot het tekenen van het Sociaal Plan in het voorjaar van 2019. Inmiddels zijn in dit project 52% van de huurcontracten (25 huishoudens) opgezegd. De huurders vinden via Woonnet Rijnmond een andere woning (met behulp van een herhuisvestingsurgentie) of via directe



bemiddeling wanneer er specifieke woonwensen zijn of er een beperkt aanbod voor een betreffende inkomenscategorie is.

VvE-portefeuille

We zijn eigenaar in 21 verenigingen van eigenaars (VvE's). Winter VvE-beheer beheert het grootste deel van onze VvE-portefeuille. Andere verenigingen worden beheerd door 24/7 VvE-beheer, Femur VvE-beheer, VvE Diensten Nederland, Pitlo VvE-beheer en MVGM. In Rhoon beheert Woningbouwvereniging Poortugaal het gebouw Essendael voor ons. Het beheer voor de VvE waar ons kantoor onderdeel van is, doen wij zelf. Boven ons kantoorgebouw zijn namelijk 12 appartementen gesitueerd.

Bijzondere ontwikkelingen binnen onze VvE-portefeuille

Vervanging daken VvE Zomer, Lente en Herfst

In 2018 besloot Wooncompas in de rol van ontwikkelaar herstelwerk te doen aan de daken van de torens in de VvE's. Wooncompas is grooteigenaar in de VvE Zomer en de VvE Lente. De werkzaamheden zijn in de afrondende fase. De eigenaren van de

drie torens en in het bijzonder de bewoners van de penthouses ervaren tijdens de werkzaamheden behoorlijk wat overlast. Wooncompas kende een financiële tegemoetkoming toe voor de ervaren overlast. De VvE-besturen zijn tevreden over de herstelwerkzaamheden. Er is alleen discussie tussen de besturen en Wooncompas over de verplichting om een onderhoudscontract voor de daken af te sluiten, om de garantie te behouden op aangelegde daken. De besturen vinden de tarieven erg hoog voor een onderhoudsvrij dak.

Beëindiging complexbeheerdiensten in VvE's

Wooncompas is voornemens om de complexbeheerdiensten te stoppen. Wooncompas vervangt deze dienst door wijkbeheer. Een aantal VvE's huurt een complexbeheerder van Wooncompas in. In 2017 ging Wooncompas het gesprek aan met de besturen van de VvE's over het stoppen van deze dienst. Dit leidde in 2019 tot beëindiging van deze dienst voor de VvE Zomer en de VvE Lente. De (oud-)complexbeheerder van de Vierjaargetijden behoudt zijn kantoor in gebouw Herfst. Hij blijft diensten verlenen aan huurders in huurwoningen. Deze diensten houdt Wooncompas aan tot medio 2020. Hiermee behouden we 1 eigendomsrecht in VvE Herfst.

Wooncompas is in gesprek met de overige VvE's over de beëindiging. Naar alle waarschijnlijkheid beëindigen deze VvE's medio 2020 de dienst van complexbeheerder.

Nieuwe beheerder voor VvE Lente

VvE Lente zegde de overeenkomst met Winter VvE-beheer in oktober 2019 op. Per 1 januari 2020 is Femur VvE-beheer de nieuwe beheerder.



We zijn een vanzelfsprekende samenwerkingspartner



HOOFFDSTUK 6

SLIMMER ORGANISEREN

Hoofdstuk 6 | Slimmer organiseren

Wooncompas streeft naar een compacte organisatie, efficiënt en modern ingericht, die in staat is om op een ondernemende manier de doelstellingen uit haar ondernemingsplan te realiseren. We willen aansluiting houden bij wat onze klanten van ons verlangen qua dienstverlening en producten. Daarom blijven wij onszelf continu verbeteren, waarbij 2020 in het teken staat van het borgen van slimmer werken. We zijn trots op de betrokkenheid van onze medewerkers en de getoonde veerkracht rond de fusie. In 2019 hebben wij op HR-gebied organisatorisch (doorontwikkeling van P&O naar HR) en instrumenteel (uitwerking van het generiek functiehuis en invoering van prestatiegericht werken) goede stappen gezet. Binnen deze context staat in 2020 met name leiderschap en persoonlijke groei centraal.

Formatie en personeelsopbouw

Personeelsopbouw 2019 vergeleken met 2018

De onderstaande gegevens zijn van peildatum 31 december 2019.

	2019	2018
fte	85,3	89,9
medewerkers	96	100
vacatures in fte	6	4
% vrouwen	53%	53%
% mannen	47%	47%
gem. leeftijd	47,3 jaar	46,5 jaar
gem. duur dienstverband	11,8 jaar	11,3 jaar
fulltimers	56	61
parttimers	40	39

Formatie

De formatie is gestegen door de fusie tussen Woonvisie en WoonCompas per 1 juli 2019. Van de totale formatie van 93,6 fte stonden aan het einde van het jaar zes functies open die ingevuld moesten worden. In de formatie zijn ook stagiaires

meegenomen. In totaal vertrokken 7 medewerkers door pensionering, op eigen verzoek of van rechtswege. 21 nieuwe medewerkers, onder wie ook 12 medewerkers van WoonCompas, versterkten de organisatie. Ten opzichte van het personeelsoverzicht ten tijde van de fusie is geen rekening gehouden met 2 fte voor Habion. Naast de 104 medewerkers die bij Wooncompas in dienst waren, heeft Wooncompas nog 29 inhuurkrachten voor korte of langere periode full/parttime ingezet op diverse afdelingen.

Ziekteverzuim

Het totale verzuimpercentage is gestegen naar 8,95% (2018: 7,9%); waarvan 0,72% kort verzuim (<1 maand) en 8,23% lang verzuim (>1 maand). Dit was in 2018 respectievelijk 0,94% en 6,9%. In totaal waren er 101 ziekmeldingen (2018: 109). De gemiddelde verzuimmeldingsfrequentie per medewerker daalde naar 0,91 maal per jaar (2018: 1,3). Het kort verzuim is gedaald en blijft hiermee onder de gestelde norm van 1%. Ook de meldingsfrequentie (aantal ziekmeldingen/aantal medewerkers in dienst in 2019) is gedaald. Het percentage lang verzuim daarentegen is toegenomen, met name langdurig verzuim. Het verzuim stijgt al een paar jaar achtereen.

Het ziekteverzuim kreeg ook in 2019 de noodzakelijke aandacht en er is besloten om een contract aan te gaan met een andere arbodienst. De reden is dat



Wooncompas is een goed werkgever



We werken flexibel, tijds- en plaatsafhankelijk

een andere manier van verzuimbegeleiding gewenst is: nauwere samenwerking tussen Wooncompas en de arbodienstverlener. Deze overstap per 1 januari 2020 staat los van de gesprekken die management en medewerkers proactief voeren om ziekteverzuim te voorkomen en -als het ziekteverzuim zich toch voordoet- wat nodig is om ervoor te zorgen dat de medewerker zo snel mogelijk terugkeert in het arbeidsproces.

Informatisering en automatisering

Data en stuurinformatie

In 2019 heeft Wooncompas verdere stappen gezet naar een databedreven organisatie en er zijn diverse rapporten voor KPI's gebouwd. Op basis van sectorstandaarden is belangrijke stuur- en verantwoordingsinformatie opgenomen in standaardrapportages die eenvoudig kunnen worden opgevraagd. In 2020 wordt meer data beschikbaar gemaakt in visualisatietools en worden meer standaardrapportages ingericht.

Voortbouwend op het initiatief uit 2018 om het Wooncompas Intelligence Team (WIT) op te richten, zijn er vanuit dit team de nodige prestatie metingen in onze dagelijkse primaire en ondersteunende processen beschikbaar gekomen. Goede voorbeeld zijn de dashboards voor de Leveranciersbeoordeling, Tijdig klantcontact en de Passende toewijzing.

In 2019 is het bewustzijn van meer 'datadriven' en 'well-informed sturen' gegroeid. Een mooi resultaat is dat er een enorme behoefte is aan extra inzichten en rapporten. Omdat het bewustzijn is gegroeid en er een Business Intelligenceteam is ingericht, is het WIT inmiddels opgeheven. In 2020 werken we verder aan het organiseren van de behoeftesturing en de waardegestuurde prioritering van de werkzaamheden.

Intranet

Het nieuwe intranet is in 2018 live gebracht en in 2019 is daadwerkelijk in gebruik genomen. Het intranet wordt onder meer gebruikt om intern berichten te

delen met nieuws, werkinstructies, vacatures en informatie over teams. In 2020 blijft er aandacht voor het actief gebruiken van dit platform en wordt onderzocht of en hoe dit platform als persoonlijke startpagina voor medewerkers benut kan worden.

Processen

We zijn in 2018 gestart met het beschrijven en vastleggen van de huidige processen. In 2019 hebben wij aanleiding gezien het proceshuis van Wooncompas scherper te stellen en is proceseigenaarschap geborgd. Deze nieuwe opbouw zal in 2020 nader worden uitgewerkt, en de herziene procesbeschrijvingen worden aangevuld met KPI's, risico's en beheersmaatregelen. Hiermee zijn de proceseigenaren in staat hun eigen processen beter te monitoren en hierover ook periodiek verslag uit te brengen aan de bestuurder. Daarmee ontstaat een integraal risicomangement, dat op zijn beurt weer kan worden gebruikt in verbetermanagement. Dat laatste vormt dan weer een bouwsteen voor de In Control Statements die proceseigenaren periodiek opstellen, waardoor ook de Bestuurder gefaciliteerd wordt in het opmaken van een eigen In Control Statement

Woonvisie@Work

Vanuit vier pijlers zijn we in 2016 gestart met de beweging naar Het Nieuwe Werken: Woonvisie@Work, ICT, kantoor, Slimmer Werken en HR. Alle projecten droegen er ook in 2019 aan bij dat we grote stappen in de gewenste richting maakten.

1. Nieuwe kantooromgeving

In 2019 is het vernieuwde kantoorpand daadwerkelijk in gebruik genomen. De nieuwe kantooromgeving past goed bij Slimmer Werken. Een nieuwe kantooromgeving vraagt ook om andere routines. Daarom zijn er werkafspraken opgesteld rondom het gebruik van het pand. In 2019 hebben er als gevolg van de fusie tussen WoonCompas en Woonvisie al enkele medewerkers in het kantoorpand in Ridderkerk een flexibele werkplek gekregen. Inmiddels is het



Onze medewerkers zijn betrokken en competent

door de groei in de spijstijden regelmatig (te) druk op kantoor. Deze situatie zal in 2020 leiden tot een geringe flexibele uitbreiding waarbij de lijn van de nieuwe kantooromgeving wordt doorgezet.

2. ICT

Onze nieuwe kantooromgeving wordt ondersteund door moderne ICT. Dit stelt medewerkers in staat om, indien gewenst, tijd- en plaatsonafhankelijk te werken. Hierin is het afgelopen jaar een grote slag gemaakt door de oplevering van het nieuwe kantoor met bijbehorende ICT-faciliteiten. Onder het kopje Informatisering/automatisering wordt hier uitgebreider over gerapporteerd.

3. Slimmer Werken

Het project Slimmer Werken is afgerond en overdragen aan de operatie (afdeling Informatisering & Automatisering, de kerngebruikers en de managers). Het resultaat van het project is dat het enthousiasme onder de gebruikers over de nieuwe werkomgeving is gegroeid. Dit blijkt onder meer uit het gegeven dat medewerkers minder met elkaar mailen maar meer zijn gaan chatten. Daarnaast blijkt dat documenten makkelijker vindbaar zijn. Kortom de Slimmer Werken-omgeving nodigt zoals beoogd uit tot meer, beter en efficiënter samenwerken. Vanuit het project is ook beleid opgesteld over het gewenste gebruik en zijn 'Quick Reference Cards' gemaakt ter ondersteuning bij dit gebruik. In 2020 blijft er aandacht voor het verder borgen en stimuleren van het gebruik.

4. HR

2019 heeft in het teken gestaan van de doorontwikkeling van de afdeling P&O (Personeel & Organisatie) naar een afdeling HR (Human Resources). Dit betekende niet alleen een verandering van naam, ook een verandering van functies, verantwoordelijkheden en werkwijzen. Daarnaast is het HR-systeem verder ingericht en is het prestatiegericht werken middels de gesprekscyclus doorlopen. De eerste verbeteringen zijn hieruit geïdentificeerd en worden aangepakt. Als volgende

stap zal begin 2020 het performance management op inhoud, proces en benodigde competenties worden geëvalueerd.

Verder is in 2019 onder de medewerkers een vitaliteitsonderzoek gedaan. De punten uit dit onderzoek en die van de evaluatie van het performancemanagement zijn de start van op te stellen of vernieuwd HR-beleid. Dit zal gaan zorgen voor een verdere groei in volwassenheid van de gehele organisatie op HR-gebied en ervoor zorgen dat medewerkers zelf verder kunnen groeien in hun professionele ontwikkeling.

In 2019 hebben we te maken gehad met veel vacatures, mede door groei. Vacatures worden in eerste instantie intern uitgezet en bij geen geschikte kandidaten, extern. De meeste vacatures konden we snel invullen met interne kandidaten of externe kandidaten. Voor moeilijk vervulbare vacatures zijn een werving & selectiebureau ingezet. Op 31 december 2019 waren er nog 6 vacatures.

Tenslotte waren er binnen Wooncompas een aantal organisatieontwikkelingen die vanuit HR zijn begeleid. In eerste instantie de fusie tussen Woonvisie en WoonCompas. Dit betekent onder andere plaatsing van medewerkers van WoonCompas in de nieuwe organisatie en harmonisatie van arbeidsvoorwaarden. Ten tweede een reorganisatie binnen Wijkbeheer. De reden voor deze reorganisatie lag in een andere benadering van klanten en een andere manier van werken. Dit betekent dat de huidige functies van huismeester zijn komen te vervallen. Hiervoor komt een nieuwe functie van wijkbeheer terug.

Als laatste een verandering op de afdeling Verhuisservice door de toevoeging van de functie van verhuurmakelaars naast de medewerker verhuur. De makelaar is dé contactpersoon voor de klant en heeft als doel hem zo goed mogelijk te ondersteunen in zijn verhuizing en om de woning te verhuren.

Continu Verbeteren

Continu Verbeteren heeft in 2019 niet bovenaan het prioriteitenlijstje van de organisatie gestaan. We zijn in 2019, naast de fusie, vooral bezig geweest met het project 'Processen op orde'. In 2020 gaan we continu verbeteren gestructureerd inbedden in de organisatie als vervolg op 'Processen op orde' en de implementatie van risicomangement en prestatie management.

De verankering van Continu Verbeteren is inmiddels echter zo sterk dat hier wel blijvend aandacht voor is in de organisatie. Zo hebben alle afdelingen een week- of dagstart of een 'keek op de week' en zijn er maandelijkse 'belt'-bijeenkomsten waarin, onder andere, lopende initiatieven worden besproken. Er is nog steeds veel animo onder de medewerkers voor Continu Verbeteren. Dit blijkt wel uit de deelname van 12 nieuwe 'green belters'. De nieuwe 'Belters' hebben allemaal hun theorie gedaan en zijn aan de slag gegaan met een praktijkopdracht die in overleg met hun leidinggevende is geformuleerd. In de eerste helft van 2020 ronden deze 'green belters' hun opleiding af en presenteren zij de resultaten op de LEAN-markt die we voor de tweede keer gaan organiseren.

Processen waarin in 2019 onder andere stappen zijn gemaakt ter verbetering

Proces besluitnotities ontwikkelbesluiten voor de RvC

Verbeteringen: opstellen helder toetsingskader voor control en business control, opstellen procesbeschrijving ontwikkelnotitie en het opstellen van formats voor het scenariobesluit, het ontwikkelbesluit en het realisatiebesluit. De verbeteringen zijn verwerkt in de Leidraad projectontwikkeling.

Verhuisproces

Verbeteringen: inbedding van de makelaarsfunctie

(één aanspreekpunt voor de klant gedurende het verhuisproces), keuzemogelijkheid voor de klant om het contract in de woning te tekenen (opbrengst is één afspraak minder), keuze groepsbezichtiging in bewoonde staat (overname mogelijk door nieuwe huurder, en vaak maar één bezichtiging nodig (minder tijd voor o.a. de vertrekkende huurder) waarmee de doorlooptijd van het aanbiedingsproces wordt verkort en er minder leegstand is).

Proces indiensttreding

In 2019 zijn als LEAN-traject de processen met bijbehorende rollen en verantwoordelijkheden voor het indiensttredingsproces uitgewerkt. Voor het komende jaar zal de focus liggen op de implementatie van dit nieuwe proces.

Jaarverslag van de ondernemingsraad

In 2019 vertegenwoordigden Laura van Dam, Erica Houtman, Igor Marinkovic, Prashant Bainatsah en Rob van Slobbe samen het belang van de medewerkers en de organisatie. Zij spraken als ondernemingsraad apart én samen met de ondernemingsraad van WoonCompas, bestaand uit Claudia Lagas, Carlo Bonte en René van der Torre, meerdere keren met de directeur-bestuurder. De fusie tussen Woonvisie en WoonCompas was het belangrijkste onderwerp in de eerste helft van het jaar. Na de fusiedatum ging de ondernemingsraad in samengestelde vorm verder en werd er onder andere gesproken over de vitaliteits-apk, integriteit, organisatieaanpassingen, de visitatie, protocollen (klokkenluiden, agressie en geweld, e.d.), beloningen en het kantoor.

Twee overlegvergaderingen werden bijgewoond door leden van de raad van commissarissen. Tussendoor vonden in verschillende verbanden, ook als ondernemingsraad onderling, overleggen plaats.



We werken dagelijks slimmer en efficiënter



HOOFDSTUK 7

BESTUURSVERSLAG

Hoofdstuk 7 | Bestuursverslag

Hoofdpijnen governancestructuur

Juridische structuur

Wooncompas is een stichting met een raad van commissarissen en een eenhoofdig bestuur. Het bestuur van Wooncompas wordt gevormd door de directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder vormt samen met de directeur Vastgoed, directeur Wonen en directeur Financiën en Bedrijfsvoering het directieteam.

Verbindingen

Wooncompas is 100% aandeelhouder van Woonvisie Ridderkerk Vastgoed BV (verbonden onderneming). Tot op dit moment vinden er geen activiteiten plaats in deze besloten vennootschap.

Rapportage bestuur aan raad van commissarissen

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn vastgelegd in de statuten van Wooncompas. Het bestuur is verantwoordelijk voor het formuleren en realiseren van de doelstellingen, de strategie, de financiering en het beleid. Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de raad van commissarissen en verschaft de raad van commissarissen de informatie die de raad nodig heeft voor de uitoefening van haar taak. Het bestuur is ook verantwoordelijk voor de naleving van de statuten, wet- en regelgeving en de risicobeheersing verbonden aan de activiteiten van de corporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan de raad van commissarissen en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de raad en de door de raad ingestelde auditcommissie (zie ook het jaarverslag van de raad van commissarissen).

Aanpassing statuten en reglementen

In 2019 zijn de statuten en reglementen van Wooncompas herzien in verband met de fusie. De statuten en reglementen voldoen aan de Woningwet.

Bestuursbesluiten

In 2019 nam het bestuur verschillende besluiten. Een aantal bestuursbesluiten is indien wenselijk en/of conform de wet en statuten vooraf ter goedkeuring aan de raad van commissarissen voorgelegd. Het gaat dan bijvoorbeeld om start- en investeringsbesluiten, het jaarverslag en de jaarrekening 2018, het treasury jaarplan 2019, de contourennota 2020 en de begroting 2020 en de meerjarenraming 2020 – 2029.

Zie voor de lijst met besluiten het jaarverslag van de raad van commissarissen.

Opzet en werking interne beheersingssystemen

Met onze planning en controlcyclus willen we op adequate wijze sturing geven aan de organisatie en verantwoording afleggen over onze activiteiten. Een dergelijke systematiek moet ertoe bijdragen dat adequate sturing en verantwoording van de bedrijfsactiviteiten mogelijk is, dat de bestuurlijke en managementinformatie volledig en betrouwbaar is en dat wat wij doen en beslissen in overeenstemming is met de geldende wet- en regelgeving. In ons ondernemingsplan 2015 – 2019 hebben we beschreven wat we willen bereiken. Dit geheel werken we uit in meerjarenprognoses en jaarbegrotingen. Verantwoording vindt onder andere plaats door jaarverslaggeving, tertiaalrapportages en maandrapportages, waarmee het management en het interne en externe toezicht tijdig geïnformeerd worden.

Wooncompas werkt continu aan de verbetering van een gestructureerde vorm van de planning en controlcyclus van de organisatie. Met de eerdere vaststelling van KPI's sturen we op resultaat en maken we met de kwartaalrapportages weer een nieuwe professionaliseringsslag. Vanaf 2019 zijn we gaan werken met tertiaal- en maandrapportages,

omdat deze beter aansluiten bij onze planning en controlcyclus.

Werkzaamheden op het gebied van de administratieve organisatie en interne controle vinden structureel plaats en worden besproken met het bestuur en de auditcommissie.

Benchmark Aedes

In 2019 werkten wij opnieuw mee aan de sectorbenchmark van Aedes. Onze resultaten:

- Binnen het thema 'beschikbaar & betaalbaarheid' was het stuivertje wisselen op de deelonderwerpen. Wij scoorden minder op de gemiddelde huurprijsstijging en de ontwikkeling van de voorraad onder de aftoppingsgrenzen, maar beduidend beter op de toewijzing van betaalbare woningen aan de doelgroep. Aan dit thema is geen letter gekoppeld.
- Onze score op het onderdeel 'bedrijfslasten' was in 2019 een tegenvaller: met bijna 200 euro hogere kosten dan de gemiddelde corporatie en ook hogere kosten dan in 2018 werden we een C-corporatie. Er is niet één duidelijke oorzaak te benoemen. Onder andere de projecten, veel inhuur in de organisatie en de fusie speelden een rol.
- Op het thema 'onderhoud & verbetering' kwamen we opnieuw uit in de B-klasse. We scoren daarin aan de bovenkant, maar bijvoorbeeld de instandhoudingskosten van onze woningvoorraad zijn onvoldoende voor een A-oordeel.
- Binnen het thema 'huurdersoordeel' zakten we in 2019 van een B naar een C. Ondanks verbeteringsmaatregelen en hogere scores op, vooral, de tevredenheid over reparaties, strandden we dit jaar net onder de grens van de B-notering.
- Voor het in 2018 geïntroduceerde thema 'duurzaamheid' bleven we tot de koplopers behoren.

Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de raad van commissarissen na advies van de directeur-bestuurder en auditcommissie. Voor het verslagjaar 2019 is Deloitte opnieuw als accountant gekozen, de vierjaarlijkse evaluatie naar het functioneren van de accountant wordt uitgevoerd in het voorjaar van 2020.

Integriteitscode

Wooncompas beschikt over een integriteitscode die op de website geplaatst is. Deze code is in 2019 herijkt op basis van het integrale integriteitsbeleid uit 2018.

Vertrouwenspersoon

Wooncompas heeft een vertrouwenspersoon.

Meldregeling

Wooncompas beschikt over een meldregeling die op de website geplaatst is.

Coronacrisis

Aan het begin van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren.



HOODSTUCK 8

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Hoofdstuk 8 | Verslag van de raad van commissarissen

De raad van commissarissen van Wooncompas houdt toezicht op het functioneren van het bestuur van Wooncompas en de algemene gang van zaken binnen de corporatie. De raad adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van het bestuur en stelt zowel beoordeling als arbeidsvoorwaarden vast.

De raad handelt op basis van de bevoegdheden zoals in de statuten omschreven. De werkwijze van de raad is beschreven in het reglement van de raad van commissarissen. De raad van commissarissen van Wooncompas verantwoordt zich in dit verslag over zijn taken en verantwoordelijkheden in 2019. Er wordt verslag gedaan vanuit de verschillende rollen van de raad: de toezichthoudende rol, de werkgeversrol en de klankbordrol.

Over bestuur en toezicht

De raad van commissarissen en het bestuur werken volgens een visie op toezicht en bestuur. Hierin is onder andere vastgelegd dat zowel het bestuur als de raad de Governancecode Woningcorporaties 2015 onderschrijven en toepassen: zij zijn van mening dat het gedachtegoed van deze code een belangrijke leidraad is bij het invullen van goed bestuur en toezichthouderschap. De raad en het bestuur handelden in 2019 dan ook volledig volgens de Governancecode Woningcorporaties 2015. Van 'leg-uit-principes' is geen sprake, alle bepalingen worden toegepast.

De raad van commissarissen hanteert een toezicht- en toetsingskader. Met het toetsingskader toetst de raad bestuursbesluiten inhoudelijk: er vindt dan een toets plaats op de ambities en doelstellingen en de daarvan afgeleide beleidsdoelstellingen en gestelde normen zoals vastgelegd in verschillende documenten. Het toezichtkader bestaat uit alle interne en externe wet- en regelgeving. De verantwoordelijkheden en rollen van bestuur en raad van commissarissen liggen vast in de statuten en reglementen. De raad onderscheidt primair drie rollen voor zichzelf: toezichthouder, adviseur/klankbord en werkgever.

Commissies

Binnen de raad van commissarissen zijn twee

commissies actief: een auditcommissie en een remuneratiecommissie. Beide commissies kennen een eigen reglement waarin rol en verantwoordelijkheden zijn omschreven. Deze reglementen zijn te vinden op de website.

Besluiten

De raad heeft in 2019 de volgende besluiten genomen:

- goedkeuring fusiedocumenten en fusiebesluit tussen WoonCompas en Woonvisie;
- goedkeuring diverse investeringsnotities en ontwikkelbesluiten;
- goedkeuring prestatieafspraken Albrandswaard;
- goedkeuring treasury jaarplan 2019;
- goedkeuring opdracht tot visitatie;
- vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2018 en verlenen van decharge aan bestuurder;
- goedkeuring toezicht- en toezichtkader 2019;
- goedkeuring uitgangspunten portefeuillebeleid 2020-2030;
- goedkeuring contourennota 2020 en meerjarenperspectief 2021-2029;
- herbenoeming accountant;
- goedkeuring voornemens gemeente Rotterdam 2020;
- werving nieuwe voorzitter / lid RvC;
- wijziging in samenstelling Auditcommissie en Remuneratiecommissie;
- goedkeuring parameterset begroting 2020;
- vaststelling bestuursreglement, reglementen

- RvC, Auditcommissie en Remuneratiecommissie;
- goedkeuring begroting 2020 en meerjarenbegroting 2021-2029;
- goedkeuring treasury jaarplan 2020;
- goedkeuring werkplan interne controle 2020;
- voorgenomen herbenoeming mevr. Frijters en hr. Van Oorschoot per 1 mei 2020;
- goedkeuring prestatieafspraken bewonersraad Progressie en gemeente Ridderkerk 2020 t/m 2023;
- benoeming adviseur RvC WoonCompas in fusietraject;
- goedkeuring investeringsbesluit Aarhof blok 2;
- vaststelling bestuurlijke reactie visitatierapport;
- vaststelling honorering RvC en bestuurder.

Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

De raad van commissarissen houdt toezicht op de inhoud van de strategie van de organisatie en de mate waarin deze strategie gerealiseerd wordt. Het afgelopen jaar sprak de raad met de bestuurder onder andere over de volgende onderwerpen.

Inzet in de regio

De primaire focus van Wooncompas ligt in de BAR-gemeenten: Barendrecht, Albrandswaard en Ridderkerk. Maar Wooncompas kijkt breder naar regionale volkshuisvestelijke opgaven die er liggen. De raad laat zich hierover met enige regelmaat informeren door de bestuurder.

Fusie tussen Woonvisie en WoonCompas

De raad keurde begin 2019 op basis van een verdiepend onderzoek, een fusie-effectrapportage en een organisatieformatieplan, het voorgenomen besluit tot fusie tussen Woonvisie en WoonCompas goed. Positieve fusieadviezen en zienswijzen werden afgegeven door de gemeenten Ridderkerk, Albrandswaard en Barendrecht en door de OR. Progressie stemde in met de fusie. De Autoriteit woningcorporaties gaf vervolgens toestemming voor de fusie. In juni keurde de raad vervolgens het besluit tot fusie goed waarna de fusie per 1 juli 2019 is geëffectueerd.

Met een positie in Rotterdam ontstaat ruimte om te kijken naar wat er in Rotterdam gedaan kan worden en blijven de bijzondere doelgroepen van WoonCompas verzekerd van een goede bediening.

Contourennota

Belangrijke strategische onderlegger van de begroting is de contourennota. In de contourennota worden in aanvulling op het ondernemingsplan beleidskeuzes gemaakt voor het volgende jaar. Deze contourennota is zowel met de auditcommissie als met de voltallige raad uitgebreid besproken en vervolgens door de raad goedgekeurd.

Stand van zaken control

De raad voerde zijn jaarlijkse gesprek met de controller. In dit gesprek deed de controller verslag van de vormgeving van het bouwwerk control in de organisatie en over zijn rol en positie. Hierbij kwam de werking van de auditcommissie ter sprake waarover de controller positief was en is er gesproken over de relatie met de accountant. De controller liet weten tevreden te zijn over de bereikbaarheid en aanspreekbaarheid van de directeur-bestuurder en de RvC.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Naast toezicht op de strategie van de organisatie, houdt de raad ook toezicht op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van Wooncompas. Zo ging het in 2019 bijvoorbeeld over de navolgende onderwerpen.

Visitatie

In 2019 is Wooncompas voor de vierde keer gevisiteerd, dit keer door bureau ProCorp. De visitatieperiode beslaat de Woonvisie periode van 2015 t/m 2018. De visitatiecommissie concludeerde dat Woonvisie / Wooncompas een moderne, ambitieuze corporatie is. Een corporatie die strategisch en doelgericht is en de klant centraal stelt in haar beleid. Het vermogen wordt ingezet voor betaalbaar wonen. Zowel het bestuur als de RvC zijn trots op dit rapport.

Thema 1	Thema 2	Thema 3
Presteren naar ambities		
Presteren naar opgaven en ambities		
Gemiddeld: 7,5		
<ul style="list-style-type: none"> • Prestatieafspraken zijn constructief en in goed overleg tot stand gekomen • Actieve sturing op vastgoed • Maatregelen om de schaarse woningen zo eerlijk mogelijk te verdelen • Grote waardering voor de betaalbaarheid • Goed onderbouwde ambities die passen bij de opgaven van de gemeenten 		

Thema 1	Thema 2	Thema 3
Invloed op beleid		Relatie en communicatie
Presteren volgens belanghebbenden		
Gemiddeld: 7,4		
<ul style="list-style-type: none"> • Belanghebbenden meer dan tevreden over maatschappelijke prestaties • Sociale volkshuisvester met grote lokale binding • Jonge actieve huurdersvertegenwoordiging • Strategisch en vernieuwend • Gedegen samenwerkingspartner • Denken en handelen in maatschappelijk rendement 		

Vermogensinzet
Presteren naar vermogen
Gemiddeld: 9,0
<ul style="list-style-type: none"> • Vermogensinzet verantwoord en zorgvuldig • Actief voor maatschappelijke doeleinden, huurders en betaalbaarheid staan voorop • Effectieve en doelmatige corporatie • Optimaal gebruik maken van de financiële mogelijkheden • Prima uitvoering van de regionale opgaven, mede bepaald door de fusies

Strategievorming	Maatschappelijke rol RvC	Externe legitimatie
Prestatiesturing		Openbare verantwoording
Governance van maatschappelijk presteren		
Gemiddeld: 7,3		
<ul style="list-style-type: none"> • De visie en doelen zijn stevig verankerd binnen de organisatie. Prima vertaling van het ondernemingsplan naar SMART-geformuleerde activiteiten • Monitorings- en rapportagesysteem zijn compleet • De RvC vervult op een weloverwogen, passende en enthousiaste manier zijn maatschappelijke rol • Openbare publicaties zijn transparant en zeer goed leesbaar en op de doelgroep afgestemd. 		

> 9,0	8,5-8,9	7,5-7,9	7,0-7,4
-------	---------	---------	---------

Prestatieafspraken: jaarlijkse voornemens

De raad sprak met de bestuurder over de voornemens van Wooncompas voor de gemeenten Albrandswaard, Ridderkerk, Barendrecht en Rotterdam en keurde deze goed.

Projecten

Wooncompas heeft de komende jaren een grote

opgave en ambitie op gebied van (her)ontwikkeling en renovatie. Hier wordt regelmatig met de raad over gesproken. Tijdens deze besprekingen wordt onder andere gesproken over duurzaamheidsaspecten, de hoogte van de investeringen en wat er volkshuisvestelijk mee wordt beoogd. In 2019 keurde de raad verschillende startnotities en investeringsvoorstellen goed.

Stakeholders

De huurderscommissarissen van Wooncompas hebben verschillende vergaderingen van Bewonersraad Progressie bijgewoond. De voorzitter van de raad was verhinderd in het bijwonen van een overlegvergadering met de bestuurder in het najaar, dit staat gepland voor begin 2020.

De raad laat zich door de bestuurder goed informeren over de manier waarop Wooncompas omgaat met haar stakeholders. De raad is van mening dat de bestuurder de meest aangewezen persoon is om namens Wooncompas contacten met belanghouders te onderhouden. Zo staat dit ook beschreven in het belanghoudersbeleid. Hierin staan de verschillende rollen van de bestuurder en de raad beschreven en wordt aangegeven hoe en hoe vaak de raad contacten onderhoudt met belanghouders van Wooncompas.

In het najaar vond een gezamenlijke bijeenkomst plaats met de RvC's van Woningbouwvereniging Poortugaal en Patrimonium Barendrecht met presentaties van Maaskoepel, Provincie Zuid-Holland en in dat verband het Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam.

Ondernemingsraad

De raad ziet de ondernemingsraad als een belangrijke interne stakeholder van Wooncompas. De commissaris die op voordracht van de ondernemingsraad zitting heeft in de raad was twee keer aanwezig bij OR-vergaderingen met de bestuurder en sprak ook op informele wijze met de OR. De voorzitter van de raad van commissarissen was één keer aanwezig bij een overleg tussen bestuurder en OR.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

Auditcommissie

De auditcommissie adviseert de raad van commissarissen bij het toezicht op het gebied van diverse specifiek benoemde terreinen. Belangrijk zijn de interne risicobeheersing- en controlesystemen, de financiële informatievoorziening en de financiering van de organisatie. De auditcommissie heeft ook een belangrijke adviserende rol bij benoeming en aansturing van de externe accountant en het werkprogramma van de interne controlefunctie.

In 2019 kwam de auditcommissie van Wooncompas zes keer bij elkaar (drie keer na de fusie en WoonCompas één keer en Woonvisie drie keer voor de fusie).

Tijdens deze overleggen besprak de auditcommissie onder andere de volgende onderwerpen met de bestuurder en adviseerde de raad over:

- diverse start- en investeringsbesluiten;
- besluitvormingsproces vastgoed ontwikkelprojecten;
- jaarverslag en jaarrekening 2018;
- inkoopstrategie en toeleveranciersmanagement;
- visie op control;
- contourennota 2020;
- benoeming en jaarlijkse opdracht accountant;
- risicoanalyse;
- parameters begroting 2020;
- fiscale voorziening groot onderhoud;
- begroting 2020 en meerjarenperspectief 2021-2029;
- jaarplan 2020;
- verbeterplan Financiën;
- investeringsstatuut 2019;
- treasury jaarplan 2020;
- managementletter 2019;
- plan controller 2020;
- voortgang implementatie Control 2.0.

Bestuursverslag, jaarrekening, volkshuisvestelijk verslag, accountantsverslag

De auditcommissie besprak op 6 april 2019 het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag, de jaarrekening en het accountantsverslag met de accountant en met de bestuurder. Het bestuursverslag en de jaarrekening zijn daarna in de vergadering van de raad van commissarissen op 20 april 2019 in aanwezigheid van de accountant, goedgekeurd.

Managementletter

De managementletter 2019 is met de auditcommissie en met de raad besproken. De accountant schetst hierin de ontwikkelingen die Wooncompas het afgelopen jaar heeft doorgemaakt en de uitdagingen en verbeterpunten die er zijn. Dit beeld wordt gedeeld door de bestuurder.

Benoeming accountant

Voor het verslagjaar 2019 is opnieuw gekozen voor Deloitte als accountant voor de periode van een jaar. De vierjaarlijkse evaluatie naar het functioneren van de accountant vindt plaats in het voorjaar van 2020. De auditcommissie heeft hierover samen met de bestuurder een advies uitgebracht.

Functioneren auditcommissie

De auditcommissie bestond in 2019 uit Imke Frijters (voorzitter), Cor van Oorschot, Claudine van Benthum en Pieter van Poelgeest. De auditcommissie evalueerde haar functioneren over 2019 als onderdeel van de evaluatie van de raad van commissarissen en in de eerste auditcommissievergadering van 2020. Vanwege de fusie is vorig jaar een lid toegevoegd aan de auditcommissie. Bij de RvC zelfevaluatie is besloten om de bezetting van vier naar drie personen terug te brengen. De vraag welke omvang van de Auditcommissie past bij de RvC en bij Wooncompas wordt in 2020 gezien.

De auditcommissie vindt het tevens belangrijk om aandacht te houden voor het goed blijven functioneren van de auditcommissie in de toekomst. Vanuit de gevoelde behoefte vanuit de RvC zijn de bestuurder en de auditcommissie in 2018 aan de slag gegaan met het investeringsstatuut. Dit statuut is uitvoerig behandeld in de vergaderingen. Het resultaat is dat er nu een investeringsstatuut ligt dat recht doet aan de werkwijze.

Toezicht op risicobeheersing

Van de risicoanalyse die in 2018 werd uitgevoerd zijn in 2019 de risico's met een impact op financiën en imago opnieuw bekeken en opnieuw gewaardeerd en gescoord. Een aantal risico's scoorde boven de risk-appetitegrens en is besproken in het directieteam en in de RvC. Voor elk risico is ook een beheersmaatregel benoemd. Na een half jaar zijn deze beheersmaatregelen opnieuw besproken teneinde de status hiervan na zes maanden te kunnen optekenen.

De frauderisicoscan die in 2018 werd uitgevoerd, is uitvoerig besproken in de auditcommissie en vervolgens in de raad.

Verslag vanuit werkgeversrol

Remuneratiecommissie en selectiecommissie

De raad van commissarissen fungeert als werkgever voor de directeur-bestuurder. De remuneratiecommissie is ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de raad en adviseert de raad omtrent de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van bestuur en leden van de raad en bereidt de besluitvorming van de raad daarover voor.

De remuneratiecommissie kwam in 2019 twee keer bij elkaar en heeft onder andere het remuneratiegesprek over 2019 met de directeur-bestuurder voorbereid en gevoerd. Hierbij zijn ook prestatieafspraken gemaakt voor 2020. Vooraf heeft de commissie hiervoor input gevraagd bij alle commissarissen. Het functioneren van de bestuurder is als goed beoordeeld.

In 2019 is een selectiecommissie bestaande uit leden van de RvC en de directeur-bestuurder gestart met de werving en selectie van een nieuwe voorzitter / lid van de RvC. Hiertoe is een wervings- en selectiebureau ingeschakeld. De vacature is gepubliceerd op de website van Wooncompas en openbaar opengesteld via een advertentie in de Volkskrant. De selectiegesprekken worden gevoerd in januari 2020. In 2020 is de heer Ronald de Koning benoemd als voorzitter van de Raad van Commissarissen.

Directeur-bestuurder

Alfred van den Bosch is vanaf 1 mei 2014 directeur-bestuurder van Wooncompas. Hij is per 1 mei 2018 herbenoemd. De directeur-bestuurder is de nevenfuncties in overleg met de voorzitter van de raad van commissarissen aangegaan.

Beoordeling en beloning bestuurder

De remuneratiecommissie voert jaarlijks in januari een beoordelingsgesprek met de bestuurder. Daarvoor is vooraf een beoordelingskader opgesteld. De leden van de raad gaven allen hun input om het beoordelingsgesprek aan te kunnen gaan. De remuneratiecommissie deed hiervan verslag en deed een voorstel voor remuneratie. De raad van commissarissen stelde in 2014 bij de aanstelling

Directeur-bestuurder	Alfred van den Bosch (1964)
Nevenfuncties 2019	Nederlands Vastgoed Exploitatie Platform, Utrecht, voorzitter bestuur
	Maaskoepel, Rotterdam, federatie woningcorporaties Rijnmond, bestuurslid
	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, Rotterdam, lid Centrale Raad
	Provada, Nieuwegein, lid Raad van Advies
	Amaris zorggroep, Laren, lid Raad van Toezicht
	Coloriet, Lelystad, lid Raad van Toezicht

van de bestuurder het bezoldigingsbeleid en de arbeidsvoorwaarden vast. Deze passen binnen de Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties en WNT 2. De belangrijkste afspraken over de beloning zijn: een functiecontract (dus geen overeengekomen arbeidsduur), een contract voor onbepaalde tijd, inschaling vanaf 1 januari tot 1 juli in klasse F van de WNT en vanaf 1 juli in klasse G, een vast salaris, het gebruik van een leaseauto en de beoordeling door de raad van commissarissen van de ontwikkeling van de bestuurder in zijn functie. De bezoldiging van de bestuurder is opgenomen in de 'toelichting WNT' in de jaarrekening.

Organisatiecultuur en integriteit

De raad ervaart de cultuur binnen de organisatie als goed, open en integer. Tijdens vergaderingen van de raad van commissarissen en auditcommissievergaderingen zijn regelmatig DT-leden aanwezig en geven medewerkers presentaties over uiteenlopende onderwerpen. Dhr. Schallenberg, die op voordracht van de ondernemingsraad zitting heeft in de raad, is met enige regelmaat aanwezig bij ondernemingsraadvergaderingen. Dit geldt ook voor de voorzitter. Daarnaast hebben leden van de raad van commissarissen voldoende contacten binnen de organisatie om een goed beeld te kunnen vormen van de cultuur.

Verslag vanuit klankbordfunctie

De raad van commissarissen heeft ook een klankbordfunctie voor de bestuurder. Deze rol vult de raad op verschillende wijzen in. Regelmatig vindt overleg plaats tussen de bestuurder, de voorzitter van de raad en de vicevoorzitter van de raad. Naast het bespreken en voorbereiden van de agenda van

de raad van commissarissen, wordt over diverse (actuele) onderwerpen van gedachten gewisseld. Zo fungeerden in de aanloop naar de fusie tussen WoonCompas en Woonvisie beide raden bij het fusieonderzoek als belangrijk klankbord voor de bestuurders. Waar nodig of wenselijk worden themasessies georganiseerd, in 2019 bijvoorbeeld over de herijking van het portefeuillebeleid en de regioafspraken. Hierin kunnen bestuurder en raad uitgebreid met elkaar van gedachten wisselen.

Andere wijze van klankborden vindt plaats in de auditcommissie. Hierin worden bepaalde onderwerpen voorgelegd ter bespreking. De bestuurder brengt binnen de vergaderingen van de raad van commissarissen zelf ook regelmatig onderwerpen in ter bespreking.

Strategiesessie

In aanloop naar het nieuwe ondernemingsplan dat in 2020 wordt opgesteld vroeg de bestuurder de raad om zijn inbreng. Tijdens een aparte strategiesessie in het voorjaar bespraken raad en bestuurder diverse strategische thema's zoals het strategisch voorraad beleid en de ontwikkeling van wijk- en buurtbeheer.

Over de raad van commissarissen

Samenstelling

De raad is van oordeel dat de raad voldoende divers is samengesteld in deskundigheid en competenties. De samenstelling en deskundigheid van de raad sluiten aan bij de beschrijving van de profielschets van de raad. Door een evenwichtige samenstelling kunnen commissarissen, de bestuurder en welk deelbelang dan ook, onafhankelijk en kritisch opereren. Op 31 december 2019 was de raad als volgt samengesteld:

Naam	Functie	Deskundigheid	Beroep	Belangrijkste nevenfunctie
Dhr. T. Beishuizen (1957)	Voorzitter Lid remuneratie-commissie	Bestuur Organisatie Financiën	Bestuurder en toezichthouder	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter bestuur Stichting Familiehuis Daniël den Hoed Lid raad van advies Social Science Group UW/LEI Lid comité van aanbeveling Wielerronde Barendrecht UEFA, Match Delegate Voorzitter raad van commissarissen Rijswijk Wonen Adviseur raad van commissarissen in algemene zin Lid RTV Albrandswaard (Publiek Beleidsbepalend Orgaan) Voorzitter vv Rhoon
Dhr. N.W. van den Berg (1953)	Lid Huurders-commissaris	Vastgoed Bouw Stedelijke ontwikkeling	Ontwikkelingsmanager economie	<ul style="list-style-type: none"> Directeur Glazen-Maas infra BV en directeur Glazen-Maas Exploitatie BV
Dhr. R. Schallenberg (1959)	Vicevoorzitter Voorzitter remuneratie-commissie Benoemd op voordracht OR	Management Organisatie HRM Governance	Consultant	
Mevr. drs. I.M.S. Frijters (1970)	Lid Voorzitter audit-commissie Huurders-commissaris	Organisatie Strategie Financiën	Zelfstandig organisatie-adviseur en interim manager	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter Financiële Commissie Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties Lid raad van commissarissen De Sleutels Duin - en bollenstreek Lid raad van toezicht ROC Nova College, Haarlem Lid raad van toezicht Het Raamwerk, organisatie voor gehandicaptenzorg
Dhr. C.P.M. van Oorschot RA (1960)	Lid Lid audit-commissie Huurders-commissaris	Volkshuisvesting Financiën	Zelfstandig adviseur en interim manager	<ul style="list-style-type: none"> Lid investeringscommissie Groen Ontwikkelfonds Brabant BV. Lid raad van toezicht Dongemond College Raamsdonksveer Bestuurslid VVD, afdeling Woensdrecht (beëindigd per 1 juli) Lid raad van commissarissen Woningstichting Clavis, Terneuzen Lid raad van commissarissen Stichting Krachtbedrijf Voorzitter bestuur Stichting RSG 't Rijks, Bergen op Zoom
Mevr. ir. C.J.C. van Benthum (1979)	Lid Lid audit-commissie	Vastgoed Gebieds-ontwikkeling Portefeuille-management	Senior adviseur en partner Realnomics B.V.	

Per 1 juli 2019

Naam	Functie	Deskundigheid	Beroep	Belangrijkste nevenfunctie
Dhr. J. Freie (1960)	Lid Lid remuneratie-commissie	Vastgoed Volkshuisvesting Regionale binding	Adjunct-directeur gemeente Maassluis	<ul style="list-style-type: none"> Lid Kascommissie onderafdeling Overschie van de PvdA Bestuurslid van De Maatschappij departement Waterweg Noord
Mevr. drs. M.E. Janssen van Raay (1967)	Lid Huurders-commissaris	Kwetsbare huurders	Verslavingsarts KNMG Hoofd opleiding tot Verslavingsarts RadboudUMC	<ul style="list-style-type: none"> Consulent diaconie der Evangelisch Lutherse Gemeente Rotterdam Lid accreditatiecommissie VVGN
Dhr. P. van Poelgeest (1949)	Lid Lid audit-commissie Huurders-commissaris	Volkshuisvesting Regionale binding	Directeur en adviseur	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter Stichting Samen 010 Rotterdam Voorzitter Stichting Diaconaal Missionaire Stuurgroep Rotterdam Voorzitter Stichting Vrienden van de Hillevliet Rotterdam Voorzitter plaatselijke afdeling SGP Albrandswaard Adviseur College van Diakenen - Diaconie Protestantse Gemeente Rotterdam-Zuid Adviseur International Seafarers' Center LCO Oostvoorne

Rooster van aftreden

Naam	Benoemd per	Hernoembaar	Einddatum
Dhr. T. Beishuizen	01-04-2012	-	2020
Dhr. N.W. van den Berg	01-04-2012	-	2020
Dhr. drs. R. Schallenberg	01-04-2012	-	2020
Mevr. M.E. Janssen van Raay	08-06-2012	-	2020
Dhr. J. Freie	01-04-2014	2018	2022
Dhr. P. van Poelgeest	01-04-2014	2018	2022
Mevr. drs. I.M.S. Frijters	01-05-2016	2020	2024
Dhr. C.P.M. van Oorschoot RA	01-05-2016	2020	2024
Mevr. ir. C.J.C. van Benthum	15-05-2017	2021	2025

Functioneren en zelfevaluatie raad van commissarissen

De zelfevaluatie over 2019 werd in januari 2020 uitgevoerd onder onafhankelijke, externe begeleiding. Bij aanvang van deze evaluatie is stilgestaan bij de actuele ontwikkelingen op het gebied van governance in het semipublieke domein.

Aan de hand van het zogenoemde 4i-model waarin de vier onderdelen Inrichting, Inhoud, Interactie en Individu van een goed functionerende raad zijn vertegenwoordigd, is gekeken naar de verschillende rollen die in verschillende situaties van een toezichthouder worden verlangd en het schakelen tussen deze rollen. Door de fusie die plaatsvond in 2019 lag de focus gedurende deze periode vooral op de toezichtrol. Er wordt gesproken over de

aankomende periode en de rol die de raad daarin voor zichzelf ziet. Bij de inrichting van de vergaderagenda zal meer ruimte voor de bespreking van strategische onderwerpen worden gemaakt.

Met het oog op het nieuw te werven lid van de raad van commissarissen is gesproken over de wijze waarop deze persoon complementair zou moeten zijn aan de raad.

Integriteit en onafhankelijkheid

De raad van commissarissen is van oordeel dat elke commissaris zijn/haar functie in 2019 onafhankelijk uitoefende. Mogelijke tegenstrijdige belangen worden door de leden van de raad gemeld in de plenaire vergaderingen. De bestuurder meldt mogelijke tegenstrijdige belangen bij de voorzitter van de raad van commissarissen. In 2019 deden zich bij de besluitvorming door de raad van commissarissen geen onverenigbaarheden voor. Er zijn geen transacties geweest waarbij sprake was van een tegenstrijdig belang.

Aanspreekbaarheid

De raad van commissarissen hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Dat blijkt bijvoorbeeld uit de contacten van de raad met de ondernemingsraad, Bewonersraad Progressie en de regelmatige aanwezigheid van leden van de raad van commissarissen in het kantoor van Wooncompas. De regelmatige aanwezigheid van DT-leden bij vergaderingen van de raad met de bestuurder bevorderen de aanspreekbaarheid van de raad ook. Daarnaast heeft de raad goede contacten met de gemeentes in de werkgebieden stakeholders van Wooncompas.

Meldingsplicht

De raad van commissarissen is zich bewust van de meldingsplicht die zij heeft conform de Woningwet. In 2019 was er geen aanleiding om een melding te doen bij de minister.

Informatievoorziening

Via tal van bronnen kreeg de raad in 2019 informatie die noodzakelijk is om zijn toezichthoudende rol in te vullen. Uiteraard volgen de leden van de raad de voorstellen en maatregelen van de landelijke, regionale en lokale overheid met betrekking tot het wonen en die mogelijke gevolgen hebben voor Wooncompas. Dit gebeurt onder andere door informatievoorziening vanuit de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporatie (VTW) en branchevereniging Aedes. Daarnaast ontvangt de raad informatie van de bestuurder, zowel tijdens plenaire overleggen als tussentijds. Met de accountant bespreekt de raad de interim-controle, het jaarverslag en de jaarrekening. Daarnaast ontvangen leden van de raad informatie van de ondernemingsraad, de huurdersvereniging en belanghouders. Ook bezoeken zij regelmatig seminars. De raad is van mening dat hij in 2019 goed is geïnformeerd en die informatie voldoende heeft kunnen bespreken om zijn toezichtrol adequaat in te kunnen vullen.

Lidmaatschappen

De commissarissen zijn lid van de VTW.

Permanente educatie

De woningwet en de Governancecode schrijven voor dat commissarissen scholing moeten blijven volgen. De commissarissen van Wooncompas volgden in 2019 zowel incompany als individuele opleidingen, zodat zij voldoende kennis behouden om hun werk als lid van de raad goed te kunnen doen. Alle raadsleden voldoen aan het reglement permanente educatie van de VTW. De voorzitter van de raad ziet erop toe dat de bestuurder en de leden van de raad van commissarissen hun benodigde PE-punten halen en houdt dit bij. Voor leden van de raad is dat minimaal vijf punten in 2019. Dit hebben alle raadsleden behaald. Voor de bestuurder is dit 108 punten in drie kalenderjaren (2017/2018/2019). Ook dit is behaald.

PE-punten raad van commissarissen	2017	2018	2019
Dhr. T. Beishuizen	18	7,5	9
Mevr. ir. C.J.C. van Benthum	4 (vanaf 15 mei 2017)	62	14
De heer N.W. van den Berg	8	8	6
Dhr. J. Freie	2	3	6
Mevr. drs. I.M.S. Frijters	25	20,5	27,5
Mevr. M.E. Janssen M. van Raay	18	2	5
Dhr. C.P.M. van Oorschot RA	7	6,5	9
Dhr. P. van Poelgeest	3	3	6
Dhr. drs. R. Schallenberg	60	1,5	7
PE-punten bestuurder			
Alfred van den Bosch	112	26,5	42

Bezoldiging

De raad heeft de honorering van de raad van commissarissen per 1 januari 2019 vastgesteld conform het grensbedrag van de VTW. Dat houdt de volgende vergoedingen in per jaar exclusief 21% btw:

WoonCompas		Woonvisie	
Voorzitter	Leden	Voorzitter	Leden
€ 12.000,- (grensbedrag € 17.700,-)	€ 8.000,- (grensbedrag € 11.800,-)	€ 18.700,-	€ 12.500,-

De raad heeft de honorering van de raad van commissarissen per 1 juli 2019 vastgesteld conform het grensbedrag van de VTW. Dat houdt de volgende vergoedingen in per jaar exclusief 21% btw:

WoonCompas	
Voorzitter	Leden
€ 21.100,-	€ 14.050,-

De raad voldoet hiermee aan de WNT2 (Wet Normering Topinkomens 2) en het jaarlijkse advies van de VTW.

Vergaderingen

De raad van commissarissen stelt jaarlijks een jaaragenda op. De raad van Wooncompas vergaderde na 1 juli 2019 vier keer regulier met de bestuurder. Voor 1 juli vergaderde de raad van WoonCompas drie keer en de raad van Woonvisie vijf keer. Voorafgaand aan elk overleg heeft de raad een vooroverleg waarbij de directeur-bestuurder niet aanwezig is. Daarnaast hebben voorzitter en vicevoorzitter voorafgaand aan het overleg een agenda-overleg met de bestuurder.



HOOFDSTUK 9

FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Hoofdstuk 9 | Financiële continuïteit

Financiële continuïteit is een voorwaarde om onze volkshuisvestelijke doelen ook in de toekomst te kunnen blijven realiseren. Financiële sturing waarbij kasstromen en de marktwaarde van ons vastgoed centraal staan, denken in maatschappelijke toegevoegde waarde en een oog voor risico's zijn ook in 2019 voor ons de basis geweest bij het realiseren van onze doelstellingen.

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft de nodige impact op onze huurders en ook op onze organisatie. Wooncompas kent over 2019 een positieve kasstroom uit operationele activiteiten (onder aftrek van rentebetalingen) van 21,8 miljoen en kan daarmee ongeveer 2,5 keer (ICR) haar rentelast dragen. Gecombineerd met een schuld-waardeverhouding (LTV) op beleidswaarde van 32% geeft dit een zeer gezonde basis waarmee eventuele non-betaling door klanten opgevangen kan worden.

Resultaten

De winst- en verliesrekening geeft de middelen weer die wij hebben ingezet om onze strategische doelstellingen, en specifiek de doelstellingen en de prestaties voor 2019, te realiseren. In overeenstemming met de verslaggevingsvoorschriften is in het gepresenteerde resultaat over 2019 voormalig WoonCompas voor het volledige boekjaar toegevoegd en heeft in deze lijn ook aanpassing van de vergelijkende cijfers over 2018 plaatsgevonden. De winst- en verliesrekening geeft aldus het beeld alsof de per 1 juli 2019 geëffectueerde fusie reeds aan het begin van 2018 heeft plaatsgevonden, wat de vergelijkbaarheid tussen beide boekjaren bevordert.

Het totale jaarresultaat in 2019 na belastingen is 132 miljoen euro positief (2018: 181 miljoen euro positief). Dit positieve resultaat bestaat voor een belangrijk deel uit de waardestijging van ons vastgoed. Het netto exploitatieresultaat van de vastgoedportefeuille bedraagt 35,5 miljoen euro in 2019 en is ten opzichte van 2018 stabiel. De ontvangen huuropbrengsten zijn beperkt toegenomen. De stijging is hoofdzakelijk het gevolg van de jaarlijkse huurverhoging. De onderhoudslasten zijn ten opzichte van 2018 gestegen door een stijging van planmatig onderhoud. In 2019 zijn meer planmatige onderhoudsactiviteiten uitgevoerd dan in 2018. In de ontwikkeling van de overige bedrijfslasten is zichtbaar dat de organisatie in beweging is. Zo werden specifieke kosten gemaakt in het kader van het realiseren van de fusie per 1 juli 2019. Ook worden nog steeds kosten gemaakt

in het kader van het verbeteren van de interne processen. Doel hierbij is ervoor zorgen dat onze organisatie efficiënt en toekomstbestendig kan blijven werken. De gedane investeringen in ICT-middelen en applicaties blijken waardevol nu, als gevolg van de Coronamaatregelen, een zeer groot deel van het personeel vanuit de thuissituatie haar werkzaamheden verricht.

Fiscaliteit

Over 2019 haalden we een fiscaal resultaat ter grootte van 31,6 miljoen euro. We hebben geen fiscaal compensabele verliezen welke we hier op in mindering kunnen brengen. Het belastbaar bedrag wordt hiermee eveneens 31,6 miljoen euro en de acute belastinglast 7,9 miljoen euro.

Kasstroomontwikkeling

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. Een gezonde operationele kasstroom, de kasstroom uit de dagelijkse bedrijfsactiviteiten, is van groot belang om aan de rente- en de aflossingsverplichtingen te kunnen voldoen. De kasstroom uit operationele activiteiten was 12,9 miljoen euro. De kasstroom uit investeringsactiviteiten was 28,4 miljoen euro. De kasstroom uit financieringsactiviteiten was 8,4 miljoen euro. Onze schuldpositie nam met dit bedrag toe. In totaal hebben we 7,1 miljoen euro van onze positieve bankstand ingezet.

Waardeontwikkeling

Woningen

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De marktwaarde van het bezit van Wooncompas is in 2019 met 122,2 miljoen euro (9,1%) gestegen naar 1.470 miljoen euro, verdeeld naar 1.220 miljoen euro aan DAEB en 250 miljoen euro aan niet-DAEB vastgoed.

De portefeuille volgt hiermee de landelijke trend van forse waardeinstijgingen van vastgoed. De autonome waardeinstijging van het vastgoed (standing portefeuille) kwam uit op 8,3%. Dit komt overeen met een waardeinstijging van 111,5 miljoen euro op het woningbezit, een waardedaling van 2,3 miljoen euro op het overige bezit (BOG en parkeren) en een klein overig effect als gevolg van veranderingen in de samenstelling van onze vastgoedportefeuille.

De belangrijkste factor voor de stijging van de marktwaarde is de leegwaardeontwikkeling van de verhuureenheden, die met name bij de woningen fors uitviel. Daarnaast hebben de huurstijging (incl. harmonisatie) en een daling van de disconteringsvoet een substantieel effect.

Acquisitie en dispositie

In 2019 zijn er 86 woningen opgeleverd, met in totaal een marktwaarde van 17,4 miljoen euro. De sloopcomplexen waren al volledig verrekend in de marktwaarde in 2018, zodat in 2019 geen waardemutatatie is verantwoord. De grondexploitatieopbrengsten zijn gestegen met 1,3 miljoen euro. Ten slotte zijn er 14 woningen verkocht met een totale waarde van 2,3 miljoen euro.

BOG

De BOG-portefeuille kent een beperkte waardedaling, deze is grotendeels te verklaren door de waardedaling

van het Rotterdamse complex De Aarhof (blok 2). Bij dit complex heeft een belangrijke investering in het kader van de herontwikkeling plaatsgevonden en het inrekenen daarvan heeft een drukkend effect gehad op de marktwaarde ultimo 2019. De marktwaarde van de parkeercomplexen kent een kleine stijging als gevolg van een stijging van de leegwaarde.

Beoordelingskader, waardebegrippen en ratio's

Beoordelingskader

De afgelopen jaren hebben de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de samenwerking geïntensiveerd om het toezicht op de corporatiesector effectiever en efficiënter te maken. Eind 2018 hebben Aw en WSW een gezamenlijk beoordelingskader gepubliceerd.

De Aw richt zich vanaf dat moment op de governance en WSW op het bedrijfsmodel. Gezamenlijk kijken Aw en WSW naar de financiële positie van corporaties. De basisbeoordeling van de financiële positie vindt plaats op basis van vier financiële ratio's. De ratio's zijn:

- ICR (liquiditeit): maakt inzichtelijk of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen.
- LTV (vermogen): maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van de corporatie.
- Solvabiliteit (vermogen): geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie.
- Dekkingsratio (onderpand): beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen.



We optimaliseren financieel en maatschappelijk rendement

De in 2018 gepubliceerde ratio's en grenswaarden waren nog niet definitief vastgesteld. Eind april 2020 hebben de toezichthouders de definitieve ratio's en grenswaarden gepubliceerd.

Ratio	DAEB	Niet-DAEB	Enkelvoudig / geconsolideerd	Onderpand WSW
Continuïteitsratio's				
ICR	1,4	1,8	1,4	
LTV	85%	75%	85%	
Solvabiliteit	15%	40%	15%	
Discontinuïteitsratio's				
Dekkingsratio	70%	70%	70%	
Onderpandratio (WSW)				70%

Bron: Verticaal toezicht Aw-WSW, 28 april 2020

De definities van de continuïteitsratio's (ICR, LTV, Solvabiliteit) zijn ongewijzigd ten opzichte van de ratio's die zijn gepubliceerd in het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW.

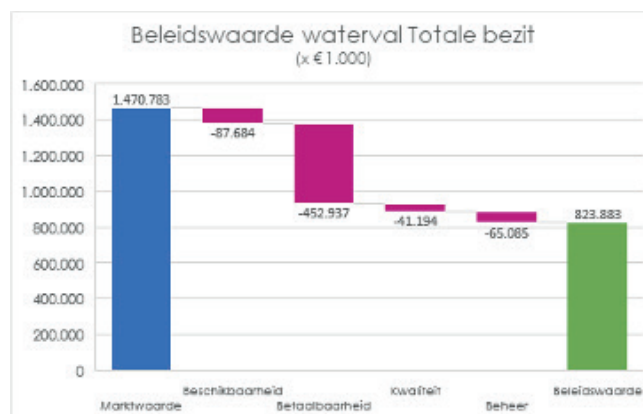
Ten aanzien van de discontinuïteitsratio's (dekkingsratio en onderpandratio) vinden twee wijzigingen plaats: de toevoeging van a) de onderpandratio en b) de marktwaarde van leningen.

- Er bestond al een dekkingsratio voor de gehele corporatie. Daarmee wordt in geval van discontinuïteit bepaald of de (markt)waarde van het bezit voldoende is om de schuldpositie af te lossen. Aan deze dekkingsratio wordt de onderpandratio toegevoegd. Met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand (DAEB-vastgoed, en niet-DAEB vastgoed) waarop WSW hypotheek heeft gevestigd voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen.
- In plaats van de nominale schuldpositie wordt de marktwaarde van de schuldpositie in de discontinuïteitsratio's opgenomen. Het gaat dan zowel om de dekkingsratio als onderpandratio.

Waardebegrippen

De beleidswaarde gaat net als de marktwaarde uit van contant gemaakte kasstromen en laat over het verslagjaar 2019 een vergelijkbare positieve ontwikkeling zien als de marktwaarde. Verschillen in de mate van stijging komen door beleidsmatige afwegingen die wel van invloed zijn op de beleidswaarde maar niet op de marktwaarde. Afbeelding 1 biedt inzicht in de hoogte van de marktwaarde en de beleidswaarde en maakt

inzichtelijk welke beleidsmatige afwegingen het verschil tussen beide bepalen en maakt tevens het financiële belang van deze afwegingen op de waardebegrippen duidelijk.



Afbeelding 1

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in de jaren ervoor gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden met ingang van dat jaar de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening en in het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt

neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. In 2019 zijn nadere richtlijnen uitgegeven voor het positioneren van de onderhoudskosten en investeringen in de beleidswaarde. Wooncompas heeft deze richtlijnen beoordeelt en (voor zover van toepassing) toegepast in haar berekeningen.

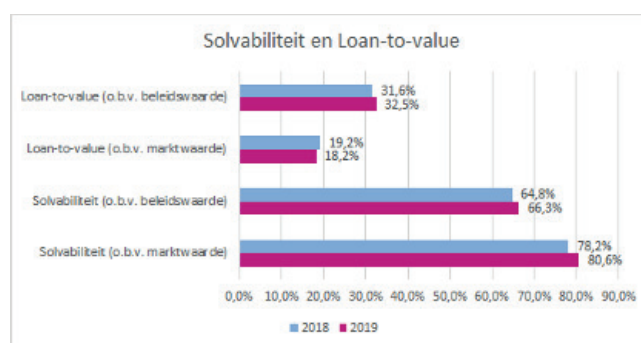
Bij het opstellen van de jaarrekening maakt Wooncompas diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar Wooncompas een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

De marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde van het vastgoed geven op verschillende wijzen inzicht in de vermogensopbouw van Wooncompas. De marktwaarde geeft een geobjectiverde weergave van wat ons bezit waard is en welk marktpotentieel aanwezig is indien Wooncompas zou optreden als zuivere vastgoedbelegger.

Afbeelding 2 vergelijkt de vermogensratio's uitgedrukt in beide waarderingen. Beide ratio's laten het potentieel zien tussen marktconforme en beleidsmatige aannames.



Afbeelding 2

Financiële ratio's

Onderstaande tabel is gebaseerd op de cijfers uit de Begroting 2020 en de Meerjarenbegroting 2021 t/m 2029. Wooncompas voldoet aan de definitieve grenswaarden zoals gepubliceerd door Aw-WSW op 28 april 2020.

		norm	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
DAEB	ICR	>1,4	2,88	2,97	2,99	2,95	2,81	2,76	2,61	2,47	2,40	2,35
	Solvabiliteit beleidswaarde	>20%	62,6	59,1	58,3	55,8	53,6	52,3	51,4	49,9	49	49,7
	LTV beleidswaarde	<75%	37,4	42,5	46,1	50,5	53,9	55,1	56,8	58,8	60,2	59,2
	Dekkingsratio marktwaarde	<70%	20,4	23,1	25,0	27,1	28,9	29,5	30,2	31,0	31,4	30,6
niet-DAEB	ICR	>1,8	2,21	2,77	2,77	3,07	3,34	3,46	3,82	3,98	4,52	4,73
	Solvabiliteit beleidswaarde	>40%	67,6	69,5	71,5	71,9	72,4	73,7	74,4	76,3	77,6	79,6
	LTV beleidswaarde	<75%	27,3	25,8	24,4	24,4	23,3	22,5	21,1	19,6	18,2	16,9
	Dekkingsratio marktwaarde	<70%	23,2	21,7	20,4	20,2	18,9	18,1	16,7	15,4	14,1	12,9
TI	ICR	>1,4	2,70	2,92	2,93	2,97	2,92	2,89	2,82	2,70	2,68	2,62
	Solvabiliteit beleidswaarde	>20%	61,2	57,9	57,2	54,5	52,3	51	50	48,6	247,7	48,4
	LTV beleidswaarde	<75%	34,7	38,1	40,5	43,8	46,2	47,1	48,1	49,4	50,4	49,5
	Dekkingsratio marktwaarde	<70%	20,9	22,9	24,1	25,9	27,1	27,5	27,8	28,3	28,5	27,7

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Het vergelijk van de waarden in afbeelding 1 toont onze maatschappelijke prestatie uitgedrukt in geld. Zo maken we zichtbaar welk financieel resultaat we niet hebben gerealiseerd vanwege onze maatschappelijke functie. De toekomstige kasstromen gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat geeft voor de portefeuille van Wooncompas een waarde van 1.471 miljoen euro (2018: 1.348 miljoen euro). De beleidswaarde geeft een contante waarde van 824 miljoen euro. Het verschil van 647 miljoen euro is, op lange termijn, ons 'economisch offer'. Onder andere het niet direct optrekken van de huur naar wat de markt maximaal aankan is één van de belangrijke oorzaken.

Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde – de zogenoemde waterval – is in de toelichting van de verliesrekening opgenomen onder de post Vastgoedbeleggingen.

De marktwaarde is doorgaans lager dan de gemaakte kosten van de nieuwbouw. Hierdoor ontstaan bij aanvang van de exploitatie de zogenoemde onrendabele investeringen. Ultimo 2019 bedraagt de voorziening onrendabele investeringen 2,8 miljoen euro. Bij de omvang van dit saldo dient te worden bedacht dat, voornamelijk als gevolg van de aanzienlijke stijging van de marktwaarde, gedurende het boekjaar 2019 een bedrag van 17,4 miljoen euro uit de voorziening is vrijgevallen.

Aan leefbaarheid en bewonersparticipatie heeft Wooncompas vanuit haar visie op prettig wonen en leven in 2019 een bedrag van 1,3 miljoen euro uitgegeven (2018: 1,1 miljoen euro).

Bovengenoemde bedragen aan leefbaarheid, onrendabele investeringen en niet-maximale huur zijn uitgaven die een woningcorporatie doet en een commerciële verhuurder (vastgoedonderneming) niet of in zeer beperkte mate. De conclusie is dat Wooncompas een jaarresultaat had kunnen realiseren dat hoger ligt dan nu het geval is. Vanwege onze

maatschappelijke functie hebben wij hier niet voor gekozen.

Faciliteringsvolume en beoordeling WSW

Het WSW beoordeelde medio 2019 de financiële positie op basis van het jaarverslag 2018 en de prognosegegevens. In haar jaarlijkse beoordelingsbrief van 24 juni 2019 verklaart het WSW dat Stichting Wooncompas te Ridderkerk voldoet aan de eisen die het WSW stelt aan een corporatie als deelnemer. Op grond van deze verklaring kan Wooncompas binnen de ruimte van het borgingsplafond leningen aantrekken met WSW-borging, indien voldaan wordt aan de voorwaarden voor borging.

Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) / Aw

Sinds 1 juli 2015 valt zowel het financiële toezicht als het toezicht op rechtmatigheid, governance en integriteit onder de verantwoordelijkheid van de Aw. De Aw gebruikt voor de beoordeling de Verantwoordingsinformatie (dVi) en de Prognose-informatie (dPi), het jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag), de jaarrekening, de stukken van de accountant en andere beschikbare informatie, zoals de bevindingen uit de governance-inspectie. Het toezicht door de Aw richt zich op de volgende zes toezichtsvelden:

- governance;
- risicorealisatiebeleid;
- rechtmatigheid;
- integriteit;
- omvalrisico;
- efficiency en doelmatigheid.

De Aw beoordeelt of Wooncompas voldoet en naar verwachting in de toekomst blijft voldoen aan de vereisten op het gebied van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Daarbij beoordeelt de Aw ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd. De Aw geeft hieraan een nadere duiding door toetsingskaders, signaleringsnormen, kengetallen, ratio's en normen te formuleren ten aanzien van elk van de zes toezichtsvelden.

Wooncompas heeft op 16 april 2020 de toezichtbrief 2020 ontvangen met betrekking tot het onderzoek op

basis van het gemeenschappelijk beoordelingskader AW-WSW. In dit onderzoek werd gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen: dVi en dPi gegevens, jaarverslagen, managementletter, accountantsverslagen, visitatierapport, oordeel rechtmatigheid, onderzoeksresultaten WSW, voorgaande oordelen Aw en een gesprek dat in maart 2020 plaatsvond met het bestuur van Wooncompas. Op basis van het uitgevoerde onderzoek signaleert Aw een middelhoog risico op de onderdelen Rechtmatigheid en Governance. Door het bestuur wordt dit herkend en er worden acties gekoppeld aan beide onderwerpen.

Risicomanagement

Risico's zijn de effecten van onzekerheden op het behalen van doelstellingen. We actualiseren twee keer per jaar onze risico-inschatting. Wooncompas is en blijft een solide corporatie in een relatief rustig vaarwater. De risico's zijn in verbinding met de doelstellingen zoals verwoord in ons ondernemingsplan. Ook hebben we de zwaarstwegende risico's ingedeeld in categorieën conform de RJ400.

a) Strategische risico's hebben vaak een externe oriëntatie/ontstaansgrond en hebben mogelijk invloed op potentieel strategische lange termijn doelstellingen. We onderkennen in deze categorie de volgende risico's.

1. Doordat de vastgoedmarkt verbetert, komt er meer vraag naar bouwopdrachten en zullen prijzen stijgen, met als gevolg dat er meer verlies genomen wordt op sociale woningbouw. Onze risicoreactie is dat we dit risico willen beperken. We kunnen goed uitleggen waarom bepaalde strategische keuzes in planning zijn gemaakt, we concentreren onze inkoopkracht en overwegen mogelijke versobering in projecten (strategische keuzes in planning). Prijsstijging lijkt door inzakkende bouwmarkt (stikstof, PFAS, e.d.)

af te vlakken. We blijven zoeken naar slimmere producten en concepten en zullen dit scherp blijven monitoren.

2. De politieke en maatschappelijke discussie rondom de inzet van de corporatievermogens houdt het risico in zich dat ook onze beleidsopties verder afnemen. Hierdoor kan de beleidsmatige bewegingsruimte beperkt worden. Wetgeving rond overcompensatie heeft gevolgen voor het strategisch beleid. Dit is nog onvoldoende in kaart gebracht. Dit heeft tot gevolg dat de corporatie de grenzen van de rendementen onvoldoende in beeld heeft en dus het risico loopt bedragen met terugwerkende kracht terug te moeten betalen indien er (ook in het verleden) teveel winst gemaakt is. Onze risicoreactie is dat we dit risico willen beperken. Door de recente fusies, met name door de fusie met WoonCompas, is dit risico kleiner geworden.
3. Veranderende bevolkingsamenstelling in de wijken. Door regionalisering ontstaat de kans dat sociale probleemsituaties uit de Rijnmond zich verplaatsen naar de BAR-gemeenten. Onze risicoreactie is dat we dit risico willen beperken. Dit is het speerpunt van afdeling wijken. Het conceptconvenant samenwerking in de wijken met belangrijkste partners is gereed. Transitie van huismeesters naar wijkbeheerders gaat op het gebied van signalering en oppakken van problemen in de wijken een grote rol spelen. Start intensievere samenwerking begin 2020. Wijkbeheerders volgen nu een ontwikkeltraject om in juni 2020 daadwerkelijk als wijkbeheerder aan de slag te gaan.

b) Operationele risico's hebben vooral betrekking op de processen binnen Wooncompas en zouden de kortetermijndoelstellingen kunnen belemmeren. We onderkennen in deze categorie de volgende risico's.

1. Imagoschade bij datalek. Doordat er privacygevoelige informatie binnen Wooncompas



We zijn een goed rentmeester

gebruikt wordt, kan een datalek leiden tot imagoschade met als gevolg dat Wooncompas in een verkeerd daglicht komt te staan. Onze risicoreactie is dat we dit risico willen elimineren. Dat doen we door het bewustzijn bij medewerkers te onderhouden en nieuwe medewerkers een AVG-training te geven, de IT-omgeving goed in te regelen, bevoegdhedenmatrices in systemen goed op te zetten en aandacht te hebben voor cyber security.

2. Kennis en uitwisseling tussen afdelingen van bestaand beleid, protocollen en andere regels en afspraken is onvoldoende, interne communicatie schiet tekort. Doordat er onvoldoende kennisdeling, vastlegging en communicatie is, bestaat de kans dat processen niet goed verlopen met als gevolg financiële en imagoschade. Onze risicoreactie is dat we dit risico willen beperken. Door afronding van het project Slimmer Werken (Intranet, Key2Docs) en kennismanagement te introduceren/ontwikkelen. De organisatie leert werken met Teams etc. De gedragskant is in beweging maar nog niet voldoende om het risico omlaag te brengen. Vandaar dat wij op deze lijn blijven doorgaan teneinde het risico verder te reduceren.
3. Werkdruk. Doordat er kostenbewust met personeelsbezetting wordt omgegaan kan het zijn dat de werkdruk als hoog ervaren wordt met als gevolg ziekte, fouten en andere schade. Onze risicoreactie is dat we dit risico willen beperken. Externe inzet wordt afgeschaald, medewerkers beter in positie en betere managerial aandacht. Processturing, eigenaarschap en zelforganisatie als team zijn de volgende stappen. De VitaliteitsAPK geeft nog steeds signalen van werkdrukbeleving. Efficiënter werken (Lean), aandacht voor de mens (door management), beter ambities plannen (prioriteren).
4. Door onjuist competentie management bestaat de kans dat medewerkers niet betrokken en competent zijn waardoor er fouten en schade kunnen ontstaan. Onze risicoreactie is dat we dit risico willen beperken. Dat doen we door het uitrollen van functieprofielen, competentie management en training medewerkers.
5. Wooncompas wordt het doelwit van cybercriminelen. Hierdoor bestaat de kans dat de

bedrijfsvoering voor kortere of langere tijd wordt verstoord. Onze risicoreactie is dat we dit risico willen beperken en verleggen. Gelaagdheid in beveiliging is aanwezig, dit is normaal grotendeels afdoende. Echter op sommige domeinen zijn we op dit moment kwetsbaar door achterblijvend versiebeheer met andere woorden upgrades waar ook beveiligingskenmerken inzitten. Een bewuste keuze rondom fusie, dit wordt ingelopen. Daarnaast worden mogelijkheden tot verzekering onderzocht.

6. Impactvolle klachten via sociale media. Doordat communicatiekanalen onder invloed van social media heel direct en krachtig geworden zijn, kunnen enkele uitbijters een grote (negatieve) invloed uitoefenen op het imago van de corporatie. Onze risicoreactie is dat we dit risico willen accepteren. In het 1e kwartaal 2020 willen we wel een vervolg geven aan ons social mediabeleid.

c) Financiële positierisico's bedreigen de continuïteit van Wooncompas. We onderkennen in deze categorie het volgende risico.

1. Doordat corporaties aan elkaar verbonden zijn kan er bij een grote financiële calamiteit een sneeuwbal effect optreden waardoor de financiële borging en achtervang onder druk komt te staan waardoor er bij financiële default een grotere kans bestaat op insolventie en illiquiditeit. De systematiek is veranderd. Er zal eerst een beroep worden gedaan op de borging van het WSW voordat een beroep wordt gedaan op saneringssteun. Hierdoor is het speelveld veranderd en neemt de kans op minder gunstige financieringsvoorwaarden toe. Onze risicoreactie is dat we dit risico willen accepteren. We blijven goed de kapitaalmarkt volgen, de financieringsvoorwaarden zijn door ons niet te beïnvloeden.

d) Financiële verslaggevingsrisico's kunnen invloed hebben op de betrouwbaarheid van onze interne en externe financiële verslaggeving en daarmee tevens de relatie met onze stakeholders. We onderkennen in deze categorie echter geen zwaarwegende risico's.

e) Wet- en regelgevingsrisico's kunnen een directe invloed op de bedrijfsfunctie, continuïteit en gemeten prestaties van Wooncompas hebben en daarmee ook op de relatie tot diverse actoren. In deze categorie onderkennen we het volgende risico.

1. Doordat passend toewijzen voorgeschreven wordt, bestaat de kans dat differentiatie binnen wijken daalt met als gevolg dat wijken een sociaaleconomische status toegedeeld krijgen en dat leefbaarheid in het gedrang komt. Onze risicoreactie is dat we dit risico willen beperken. Dit doen we door een blijvend politieke lobby. Het lijkt landelijk beter in de aandacht te komen. Regionaal zijn hierover nieuwe afspraken gemaakt.

Risicobereidheid

Voor alle onderkende risico's bepalen we sluitende maatregelen, bepalen we de meest passende risicoreactie. Dat doen we door twee keer per jaar de risicolijst te bespreken en aan te vullen. Naast het ontwerpen van sturingsindicatoren voor top risico's, passen we beleid en interne richtlijnen aan om tegemoet te komen aan de onderkende risico's. Dit doen we enerzijds bottom-up, door per risico te beslissen en kwantificeren wat de maatregel en het restrisico is. Anderzijds wordt op macroniveau (top-down) door ons gekeken of de maatregelen voldoende effectief en efficiënt zijn met het oog

op te verwachten schade. De maatregelen die van kracht zijn, krijgen periodiek een update, op hetzelfde moment als de risicomatrix als geheel wordt bijgewerkt.

Eind 2019 hebben we de risico's zoals per einde 2018 benoemd, opnieuw beoordeeld. Daarnaast hebben wij afzonderlijk stil gestaan bij mogelijke frauderisico's en hebben wij voor risico's die samenhangen met investeringsprojecten een rationalisatieslag gemaakt door hiervoor een risicokaart te maken die per projectfase door projectleiders geactualiseerd moet worden. In 2020 gaan we verder op de ingeslagen weg door het risicomangement systeem verder te verbeteren en meer te integreren met de dagelijkse bedrijfsvoering.

Risicotaxatie

Per risico brachten we in kaart wat de kans en impact zijn als de gebeurtenis van het risico zich zou voordoen. De kleurentabellen op de volgende pagina laten zien hoe de verdeling er ultimo 2019 uit ziet. Het betreft de positionering van onder de RJ 400 categorieën benoemde risico's aangevuld met overige risico's.

De risico's die oranje of hoger getaxeerd zijn, voegen we als indicator toe aan het sturingsdashboard en bespreken we ieder kwartaal.

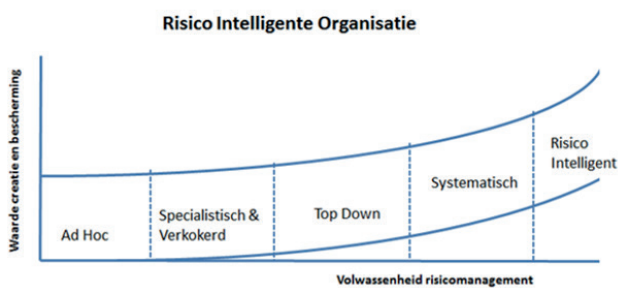
Categorie	Kans				
	0-10%	10-30%	30-50%	50-70%	70-100%
Financieel					
> € 20.000.000	1				
€ 1.000.000 - € 20.000.000	4	2			
€ 100.000 - € 1.000.000	4	15	4		
€ 10.000 - € 100.000	9	6	4	1	
< €10.000	7	13	3		1

Categorie	Kans				
	0-10%	10-30%	30-50%	50-70%	70-100%
Imago					
Zeer groot		1	1		
Groot	5		1		
Matig	6	12	3	1	
Klein	7	8	1		
Zeer klein	7	15	5		1

Figuur 1 en 2: risicoverdeling in aantal risico's (financieel, imago)

Risico-impact

Met name gewijzigde wet- en regelgeving en operationele risico's hadden invloed op het beleid van Wooncompas. De positie van risicomanagement is veranderd tot organisatiehulpmiddel bij het behalen van ondernemingsdoelen. Risico's zijn gekoppeld aan doelstellingen en kunnen gebruikt worden om afwijkingen tot vooraf gestelde normen te verklaren. Er is veel inspanning geleverd om processen in kwetsbare risicogebieden te verbeteren. Overal binnen Wooncompas zijn veranderingen aangebracht om dichterbij de gewenste situatie te komen. Belangrijke onderdelen zijn het integriteits- en veiligheidsbeleid, interne regelingen rond datalekken en het verbeteren van de informatiearchitectuur. De blootstelling aan cyberrisico's is nu ook expliciet op de agenda gekomen. De frequentie van bespreking van diverse risico's wordt verhoogd, waarbij er toegewerkt wordt naar de risico-intelligente organisatie.



Figuur 3: Wooncompas wordt risico intelligente organisatie

We bevinden ons eind 2019 nog op hetzelfde punt op de volwassenheidsschaal als vorig jaar (fase 3:

Top Down). We werken er aan in 2020 de volgende stap te zetten naar fase 4 (Systematisch). Hiervoor is inmiddels een projectgroep geformeerd, waarbij medio 2020 de eerste resultaten worden verwacht.

Coronacrisis

Het jaarverslag over 2019 is opgesteld in een periode waarin ons land, net als de rest van de wereld, wordt geconfronteerd met de gevolgen van de verspreiding van het coronavirus. Op de prestaties over 2019 heeft dat geen gevolgen, maar er kleven wel degelijk strategische en operationele risico's aan dit virus voor het jaar 2020 en daarna. De (economische en maatschappelijke) gevolgen van de verspreiding van het virus zijn onzeker, maar zijn in potentie zeer ingrijpend. Wij hebben gepoogd de belangrijkste risico's en mogelijke gevolgen voor Wooncompas kort samen te vatten.

Conclusie:

Wij menen dat de mogelijke gevolgen van de coronacrisis vooralsnog geen continuïteitsdreiging voor Wooncompas inhouden.

Verankering

Risicomanagement is verankerd in de organisatie en aangesloten bij de meest recente wet- en regelgeving. Het risicobeleid voorziet erin dat twee keer per jaar verantwoording wordt afgelegd aan de raad van commissarissen. Door het opnemen van risico-indicatoren in de rapportagecyclus en het benoemen van 'three lines of defense' zorgt Wooncompas ervoor dat risicobewustzijn onderdeel wordt van de

Risico	Consequentie	Impact op de bedrijfsvoering	Risicorespons Wooncompas
De inkomenssituatie van huurders verslechtert als gevolg van werkloosheid, het uitblijven van opdrachten (zzp'ers) of faillissementen	Toename huurachterstanden, vermindering inkomende cashflow, mogelijk consequenties voor leefbaarheid	Op korte en middellange termijn gering (voldoende financiële buffers), op lange termijn (> 12 maanden), medium	Vooralsnog accepteren, bij voortdurende crisis (> 12 maanden) strategische heroverwegingen (beperken)
Vertraging in nieuwbouw- of renovatieprojecten	Verhoging investeringen, vertraging in ontvangst nieuwe huuropbrengsten	Op korte en middellange termijn gering.	Accepteren. Temporiseren activiteiten
Vertraging in onderhoudsactiviteiten	Toename klachten huurders, vermindering klanttevredenheid	Op korte en middellange termijn gering	Beperken, mogelijk toename inzet derden
Besmetting medewerkers	Verminderde inzetbaarheid medewerkers, mogelijk stilvallen sleutelprocessen	Op korte en middellange termijn: medium	Beperken: handelen conform richtlijnen RIVM, op afstand werken
Verstoring connectiviteit Internet	Activiteiten kunnen voor korte of langere tijd niet worden uitgevoerd	Op korte en middellange termijn: medium	Beperken: nadruk op inzet ten behoeve van ongehinderde Internettoegang en functionaliteit

dagelijkse praktijk. Openheid, transparantie, begrip en het aanvaarden van consequenties leiden daarbij tot een verbeterde risicocultuur (soft controls).



JAAARREKENING

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	78
Balans per 31 december 2019 (na resultaatbestemming)	79
Winst- en verliesrekening 2019.....	81
Kasstroomoverzicht 2019 (directe methode)	82
Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening	83
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	88
Grondslagen voor het bepalen van het resultaat	97
Financiële instrumenten en risicobeheersing.....	101
Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	104
Toelichting op de balans per 31-12-2019	105
Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	130
Toelichting op de winst- en verliesrekening	132
Toelichting op het kasstroomoverzicht.....	142
Toelichting op de DAEB en niet-DAEB overzichten.....	143
Overige toelichtingen	152
Overige gegevens (incl. controleverklaring).....	158
Controleverklaring	159
Vaststelling jaarverslag door RvC.....	163
Bijlage 1: Overzicht verbindingen	164
Bijlage 2: Overzicht VvE's.....	166
Bijlage 3: Kengetallen	167
Bijlage 4: Overzicht stakeholders.....	168
Bijlage 5: Afkortingen- en begrippenlijst.....	169

Balans per 31 december 2019 (na resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

	Referentie	31-12-2019	31-12-2018
ACTIVA			
Vaste Activa			
Immateriële vaste activa			
Overige immateriële vaste activa	1.1	1.168	1.033
	1.1.1		
Vastgoedbeleggingen			
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2	1.220.327	1.113.232
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2.1	250.458	235.340
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2.2	11.668	11.024
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2.2	22.486	10.973
Totaal vastgoedbeleggingen		1.504.939	1.370.569
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.3	3.023	3.009
Totaal materiële vaste activa	1.3.1	3.023	3.009
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.4	18	18
Latente belastingvordering(en)	1.4.1	3.334	3.504
Leningen u/g	1.4.2	1.326	1.589
Overige vorderingen FVA	1.4.3	-	-
Totaal financiële vaste activa	1.4.4	4.678	5.110
Som der vaste activa		1.513.808	1.379.721
Vlottende Activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.5	518	1.522
	1.5.1		
Vorderingen			
Huurdebiteuren	1.6	344	834
Gemeenten	1.6.1	51	3
Belastingvorderingen	1.6.2	0	0
Overige vorderingen	1.6.3	166	199
Overlopende activa	1.6.4	2.547	769
	1.6.5		
Liquide middelen			
	1.7	1.304	8.386
Som der vlottende activa		4.930	11.714
TOTAAL ACTIVA		1.518.738	1.391.435

	Referentie	31-12-2019	31-12-2018
PASSIVA			
Eigen vermogen	1.8		
Overige reserves	1.8.1	312.935	288.853
Herwaarderingsreserve	1.8.2	908.926	802.754
Totaal eigen vermogen		1.221.861	1.091.608
Vorzieningen	1.9		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.9.1	4.617	12.110
Voorziening latente belastingverplichtingen	1.9.2	337	439
Overige voorzieningen	1.9.3	382	1.033
Totaal voorzieningen		5.336	13.583
Langlopende schulden	1.10		
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.10.1	263.062	251.486
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.10.2	10.950	10.583
Overige langlopende schulden	1.10.3	130	134
Totaal langlopende schulden		274.142	262.203
Kortlopende schulden	1.11		
Schulden aan kredietinstellingen	1.11.1	4.424	7.310
Schulden aan leveranciers	1.11.2	1.932	4.849
Schulden aan groepsmaatschappijen		16	16
Belastingen en premies sociale verzekering	1.11.3	2.258	3.933
Schulden ter zake van pensioenen	1.11.4	142	83
Overige schulden	1.11.5	74	274
Overlopende passiva	1.11.6	8.552	7.576
Totaal kortlopende schulden		17.399	24.041
TOTAAL PASSIVA		1.518.738	1.391.435

Winst- en verliesrekening 2019

Bedragen x € 1.000

	Referentie	2019	2018
Exploitatie vastgoedportefeuille	2.1		
Huuropbrengsten	2.1.1	69.877	68.880
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	3.695	4.205
Lasten servicecontracten	2.1.3	-3.849	-4.660
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.1.4	-4.778	-5.456
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-18.394	-16.193
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-11.072	-10.955
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		35.479	35.821
Verkopen vastgoedportefeuille	2.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3	4.588	7.070
Toegerekende organisatiekosten verkopen vastgoedportefeuille	2.3	-199	-216
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3	-3.669	-3.986
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		720	2.869
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	5.381	-5.859
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	109.181	172.715
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	276	420
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille		114.838	167.276
Overige activiteiten	2.5		
Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	210	257
Kosten overige activiteiten	2.5.2	-31	-13
Totaal overige activiteiten		180	244
Overige organisatiekosten	2.6		
Overige organisatiekosten	2.6.1	-3.359	-3.713
Totaal overige organisatiekosten		-3.359	-3.713
Leefbaarheid	2.7		
Kosten Leefbaarheid	2.7.1	-460	-398
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	2.7.1	-870	-704
Totaal leefbaarheid		-1.330	-1.103
Financiële baten en lasten	2.8		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		6	151
Rentelasten en soortgelijke kosten		-8.987	-9.143
Saldo financiële baten en lasten		-8.981	-8.992
Resultaat voor belastingen		137.547	192.402
Belastingen	2.9		
Belastingen		-7.295	-10.941
Resultaat na belastingen		130.253	181.460

Kasstroomoverzicht 2019 (directe methode)

bedragen x a 1.000

	2019	2018
Ontvangsten:		
Huren	70.626	69.270
Vergoedingen	3.740	4.539
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	210	246
Renteontvangsten	-	151
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	<i>74.576</i>	<i>74.207</i>
Uitgaven:		
Erfpacht	-	-
Personeelsuitgaven	-6.194	-6.254
Onderhoudsuitgaven	-15.344	-15.432
Overige bedrijfsuitgaven	-14.878	-15.969
Rente-uitgaven	-8.910	-9.113
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-696
Verhuurderheffing	-6.472	-7.012
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-166	-166
Vennootschapsbelasting	-9.744	-9.655
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	<i>-61.707</i>	<i>-64.298</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	12.869	9.908
MVA:		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon-, en niet-woongelegenhe	4.299	6.400
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	39	315
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	1.452
Verkoopontvangsten grond	6	-
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>4.344</i>	<i>8.168</i>
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-19.077	-14.666
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-13.130	-2.333
Aankoop grond	-475	-
Investerings overig	-107	-2.376
Externe kosten bij verkoop	-170	-178
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-32.959</i>	<i>-19.553</i>
FVA:		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	262	256
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>262</i>	<i>256</i>
Kasstroom uit (des)investerings	-28.353	-11.129
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	16.000	5.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
<i>Tussentelling ingaande kasstroom financieringen</i>	<i>16.000</i>	<i>5.000</i>
Aflossingen geborgde leningen	-7.598	-9.994
Aflossing interne lening	-	-
Rente interne lening	-	-
Aflossingen ongeborgde leningen	-	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom financieringen</i>	<i>-7.598</i>	<i>-9.994</i>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	8.402	-4.994
Wijzigingen kortgeldmutaties	-	-
Mutatie geldmiddelen	-7.082	-6.215

Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. Alle bedragen luiden in euro's. Als gevolg van de fusie tussen Stichting Woonvisie en Stichting Wooncompas per 29 juni 2019 heeft een naamswijziging plaatsgevonden naar Stichting Wooncompas (hierna: Wooncompas). In het vervolg wordt met Wooncompas tevens de rechtsvoorgangers van fusiepartijen bedoeld, tenzij anders vermeld. De jaarrekening is opgemaakt op 29 juni 2020.

Activiteiten

Stichting Wooncompas, statutair gevestigd en kantoor houdende te Koningsplein 50 in Ridderkerk, is een stichting met de status van toegelaten instelling volkshuisvesting (TI). Zij heeft toestemming van de minister voor de regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam als werkgebied en is werkzaam binnen de wetgeving vanuit de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de daaraan gekoppelde ministeriële regelingen (RTIV). De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen. Het feitelijke werkgebied betreft Ridderkerk, Albrandswaard, Barendrecht, Rotterdam, Bleiswijk en Nissewaard. Het KvK-nummer van Wooncompas is 24108743.

Algemene grondslagen

De jaarrekening van Wooncompas is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

In de balans en de winst- en verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans en winst- en verliesrekening worden in de jaarrekening overeenkomstig genummerd.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaand jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen, zoals opgenomen in de navolgende paragraaf.

Stelsel- en presentatiewijzigingen

In jaarrekening 2019 hebben wij te maken met stelsel- en presentatiewijzigingen:

Presentatiewijziging n.a.v. fusie Woonvisie en Wooncompas

Stichting Woonvisie te Ridderkerk is op 29 juni 2019 door middel van een juridische fusie samengegaan met Stichting Wooncompas te Rotterdam. De naam van de nieuwe organisatie is Stichting Wooncompas en is statutair gevestigd in Ridderkerk.

Door de fusie heeft de nieuwe Stichting Wooncompas onder algemene titel het gehele vermogen van de verdwijnende rechtspersonen verkregen. De financiële gegevens zijn conform de fusieakte in deze jaarrekening verwerkt als samensmelting van belangen per 1 januari 2019. Ook de vergelijkende cijfers over 2018 zijn dienovereenkomstig verwerkt.

De juridische fusie is verwerkt volgens de pooling of interestmethode. Bij toepassing van de 'pooling of intrests'-methode worden de activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen conform RJ 216.607 tegen hun bestaande boekwaarde opgenomen.

De waarderingsgrondslagen en resultaatbepalingsgrondslagen zijn gebaseerd op de door voormalig Stichting Woonvisie toegepaste grondslagen. Voor een aantal posten is een geharmoniseerde grondslag gekozen. De effecten van deze harmonisatie zijn verwerkt als stelselwijziging.

RJ 216.307 geeft aan dat bij aanvaarding van een eenvormig stelsel van grondslagen voor de periode na de samensmelting in beginsel sprake is van een stelselwijziging.

De effecten van de harmonisatie van de grondslagen op de beginbalans per 1 januari 2019 zijn als volgt weer te geven:

Overzicht harmonisatie grondslagen a.g.v. fusie:

bedragen x a 1.000 ultimo 2018	Woonvisie	Wooncompas	Effecten harmonisatie	Samengevoegde cijfers
Balans				
Immateriële vaste activa	1.033	-	-	1.033
Vastgoedbeleggingen	1.266.749	103.820	-	1.370.569
Materiële vaste activa	2.716	60	233	3.009
Financiële vaste activa	4.614	24	515	5.153
Voorraden	651	871	-	1.522
Vorderingen	4.557	1.532	-4.284	1.805
Liquide middelen	6.199	2.520	-333	8.386
	1.286.519	108.827	-3.869	1.391.477
Eigen vermogen	1.039.040	51.581	-	1.090.621
Voorzieningen	14.147	465	-	14.612
Langlopende schulden	209.973	52.230	-	262.203
Kortlopende schulden	23.357	4.551	-3.867	24.041
	1.286.517	108.827	-3.867	1.391.477
W&V-rekening				
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	32.222	2.908		35.130
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.121	1.748		2.869
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	156.951	10.325		167.276
Overige activiteiten	41	203		244
Overige organisatiekosten	-3.023	-		-3.023
Leefbaarheid	-1.075	-28		-1.103
Saldo financiële baten en lasten	-7.363	-1.630	1	-8.992
Belastingen	-6.904	-734		-7.638
	171.970	12.792	1	184.763

De zichtbare effecten hebben betrekking op reclassering van enkele balansposten. Een korte toelichting op de afzonderlijke redenen is:

- Investerings ter hoogte van 233 duizend euro ten behoeve van de levering goederen en diensten (servicecontracten) zijn nu opgenomen onder de materiële vaste activa in plaats van de Vorderingen
- verstrekte financieringen ter hoogte van 516 duizend euro aan huurders van zorgvastgoed zijn opgenomen onder de post Financiële vaste activa in plaats van de Vorderingen
- de vorderingen en schulden rondom het beheercontract met Habion zijn gegroepeerd onder de post Vorderingen (mutaties ter hoogte van 749 duizend euro)
- vorderingen VPB zijn 'verrekend' met te betalen VPB en per saldo gepresenteerd onder passiva

Stelselwijziging met betrekking tot belastinglatentie verkopen

In het boekjaar 2018 heeft Wooncompas bij de bepaling van de latentie op het vastgoed in exploitatie rekening gehouden met de verwachte realisatie van het verschil tussen commerciële en fiscale waardering op korte termijn als gevolg van verkopen. Hiervoor is ultimo 2018 een latentie gevormd van respectievelijk 42.632 euro actieve latentie en 1.030.271 euro passieve latente verkopen.

Aan Richtlijn voor de Jaarverslaggeving (RJ) 272.405 is de bepaling toegevoegd dat indien het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende actief of passief geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal vinden, rekening dient te worden gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Deze nieuwe bepaling heeft voor Wooncompas tot gevolg dat de latentie voor verkopen naar nihil tendeert doordat het zeer waarschijnlijk is dat Wooncompas positieve boekresultaten 'doorschuift' in de boekwaarde van nieuw ontwikkeld en/of aangekocht bezit door toepassing van een fiscale faciliteit (herinvesteringsreserve). Voor dit nieuwe vastgoed heeft Wooncompas het voornemen dit blijvend te exploiteren tot het einde van de levensduur, waarna sloop en vervangende nieuwbouw plaatsvindt.

De cyclus van sloop aan het einde van de levensduur en het plegen van vervangende nieuwbouw op dezelfde grond, gebaseerd op het op balansdatum bestaande bedrijfsmodel van Wooncompas, doet zich in continuïteit voor. Hierdoor ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt waardoor bij waardering tegen contante waarde de latenties naar nihil tenderen.

Conform RJ 140 is het effect van de aangepaste Richtlijn verwerkt als stelselwijziging en zijn de gepresenteerde cijfers over het ter vergelijking opgenomen boekjaar herzien. Onderstaand is het effect van deze aanpassing op vermogen en resultaat toegelicht:

	31-12-2018 Zoals eerder gerapporteerd	Effect stelselwijziging	31-12-2018 herzien
x 1.000			
Eigen vermogen	1.090.621	987	1.091.608
Actieve latentie VPB	3.547	-43	3.504
Voorziening passieve latentie VPB	1.469	-1.030	439
Resultaat (W&V)	184.763	3.303	181.460

Presentatiewijziging met betrekking tot de Handleiding Functionele indeling

Het functionele model van de winst-en-verliesrekening geeft inzicht in de opbouw van het jaarresultaat van een woningcorporatie, waarbij het jaarresultaat naar de verschillende activiteiten van de corporatie wordt uitgesplitst en waarin de omvang van de niet aan de vastgoedportefeuille toe te rekenen baten en lasten separaat wordt weergegeven als overhead. Jaarlijks wordt een handleiding gepubliceerd waarin de actuele richtlijnen voor de toepassing van dit model worden toegelicht. Wooncompas volgt deze richtlijnen.

Volgens de Handleiding toepassen functionele indeling winst—en-verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2019, moet de saneringsheffing opgenomen worden onder de 'Overige organisatiekosten' (690.629 euro).

Resumé

De effecten van de harmonisatie van de grondslagen, de stelselwijziging en de presentatiewijziging op de beginbalans per 1 januari 2019 zijn onderstaand in een totaaloverzicht weergegeven:

Overzicht Beginbalans 1-1-2019 na harmonisatie grondslagen a.g.v. fusie, stelselwijziging VPB en presentatiewijziging:

bedragen x a 1.000 | ultimo 2018

	Woonvisie	Wooncompas	Effecten wijzigingen	Samenge- voegde cijfers
Balans				
Immateriële vaste activa	1.033	-	-	1.033
Vastgoedbeleggingen	1.266.749	103.820	-	1.370.569
Materiële vaste activa	2.716	60	233	3.009
Financiële vaste activa	4.614	24	472	5.110
Voorraden	651	871	-	1.522
Vorderingen	4.557	1.532	-4.283	1.806
Liquide middelen	6.199	2.520	-333	8.386
	1.286.519	108.827	-3.911	1.391.435
Eigen vermogen	1.039.040	51.581	987	1.091.608
Voorzieningen	14.147	465	-1.029	13.583
Langlopende schulden	209.973	52.230	-	262.203
Kortlopende schulden	23.357	4.551	-3.867	24.041
	1.286.517	108.827	-3.909	1.391.435
W&V-rekening				
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	32.222	2.908	691	35.821
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.121	1.748		2.869
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	156.951	10.325		167.276
Overige activiteiten	41	203		244
Overige organisatiekosten	-3.023	-	-691	-3.714
Leefbaarheid	-1.075	-28		-1.103
Saldo financiële baten en lasten	-7.363	-1.630	1	-8.992
Belastingen	-6.904	-734	-3.303	-10.941
	171.970	12.792	-3.302	181.460

Oordelen en schattingen

Wooncompas vormt bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in de waarderingsgrondslagen of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

Grondslagen voor consolidatie

Wooncompas heeft sinds 20 december 2007 een honderd procent deelneming in Woonvisie Ridderkerk Vastgoed B.V. Integrale consolidatie is niet aan de orde vanwege het beperkte materiële belang. Daarnaast heeft Wooncompas belangen in meerdere Verenigingen van Eigenaren (VvE's). VvE's worden niet geconsolideerd door het bijzondere karakter en de beperkte materiële belang.

Uitgangspunten bij het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij de directe methode worden de kasstromen rechtstreeks afgeleid uit de administratie, dat wil zeggen vanuit alle kas-bankmutaties van de organisatie. Zo wordt direct duidelijk hoe Wooncompas de middelen genereert en besteedt.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit liquide middelen die vrij ter beschikking staan van de organisatie.

Model resultatenrekening

In de functionele indeling zijn de kosten en opbrengsten, met uitzondering van de personeelskosten, afschrijvingen materiële vaste activa voor eigen gebruik en de overige bedrijfskosten, direct toegewezen aan de bedrijfsactiviteiten van Wooncompas. Kosten en opbrengsten waar geen specifieke activiteiten van Wooncompas tegenover staan zijn verantwoord onder de overige organisatiekosten. De saldi van de personeelskosten en de overige bedrijfskosten zijn indirect aan de bedrijfsactiviteiten en de overige organisatiekosten toegewezen op basis van toegerekende uren van de op 31 december 2019 beschikbare formatie.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Immateriële vaste activa

Algemeen

Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als:

- het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die een actief in zich bergt, zullen toekomen aan de groep;
- de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

Uitgaven inzake een immaterieel vast actief die niet aan de voorwaarden voor activering voldoen (bijvoorbeeld uitgaven van onderzoek en intern ontwikkelde merken, logo's, uitgavenrechten en klantenbestanden) worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verantwoord.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

Overige immateriële vaste activa

De overige immateriële vaste activa omvat de gemaakte kosten voor de aanschaf en implementatie van nieuwe software applicaties. De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige levensduur en bijzondere waardeverminderingen. Bij de bepaling van de afschrijvingen is, indien van toepassing, rekening gehouden met eventuele restwaarden.

Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

De liberalisatiegrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) wordt vastgesteld. Voor het jaar 2019 geldt een bedrag van 720,42 euro (2018: 710,68 euro).

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed (BOG) dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties (MOG), waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs-, en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 september 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

DAEB-vastgoed in exploitatie

Het DAEB (sociaal) vastgoed in exploitatie omvat zelfstandige woongelegenheden in exploitatie met in principe een huurprijs onder de huurtoeslaggrens bij aanvang contract en het maatschappelijk vastgoed.

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het niet-DAEB (commerciële) vastgoed in exploitatie omvat zelfstandige woongelegenheden in exploitatie met in principe een huurprijs boven de huurtoeslaggrens bij aanvang contract, de

parkeervoorzieningen, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed in exploitatie.

Waardering

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Wooncompas hanteert fullversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' voor het volledige vastgoed. Voor een verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans. Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Generieke onzekerheid marktwaarde

De bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is een schatting; er wordt ingeschat wat een externe belegger bereid is om te betalen voor een portefeuille vastgoed. Inherent hieraan ontstaat een schattingsonzekerheid; een bandbreedte waarin de schatting zich kan bewegen. Het gaat hier om een schattingsonzekerheid doordat bijvoorbeeld onzekerheid kan bestaan over individueel kopers gedrag in de markt.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) mutaties in de reële waarden worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Wanneer op het niveau van waarderingscomplex de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Mutaties in de actuele waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'herwaarderingsreserves' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Wooncompas en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Wooncompas. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige

woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Wooncompas hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 68% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Wooncompas hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. Gemiddelde onderhoudslasten van 1.633 euro per wooneenheid
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Wooncompas hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. Gemiddelde beheerlasten van 955 euro per wooneenheid

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Wooncompas de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

		2019
gemiddelde disconteringsvoet		6,03%
gemiddelde streefhuurprijs	α	637
norm onderhoud	α	1.633
norm beheer	α	955

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor Wooncompas een terugkoopplicht kent, worden aangemerkt als

financieringstransactie (RJ 270). De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna contractprijs plus de leegwaardestijging. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Deze winsten of verliezen worden opgenomen onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden. In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Wooncompas een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De waardeveranderingen die voortvloeien uit de terugkoopverplichting worden verantwoord onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden' in de winst-en-verliesrekening. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Vastgoed in ontwikkeling betreft uitsluitend complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie en complexen in exploitatie waar een levensduur verlengende investering wordt gerealiseerd.

Waardering

Complexen in aanbouw worden uitsluitend gekwalificeerd als vastgoed in ontwikkeling wanneer de bijbehorende projectplannen intern zijn geformaliseerd en extern zijn gecommuniceerd. Gemaakte kosten voor projecten inzake complexen in aanbouw die niet aan deze kwalificatie voldoen zullen in het betreffende verslaggevingsjaar direct ten laste van de winst- en verliesrekening worden gebracht. Op individueel niveau (project, deelproject of eenheid) kan Wooncompas afwijken van de bovenstaande standaard kwalificatie, mits de afwijking gemotiveerd is onderbouwd.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bekende verkrijgings- of vervaardigingsprijs of lagere marktwaarde. Op iedere balansdatum wordt de realiseerbare waarde van de kosten getoetst. Indien de projectvoortgang per (deel)project zich bevindt in één van de volgende fasen ultimo het verslagjaar, wordt voor het betreffende (deel)project de tot dan toe gerealiseerde kosten rechtstreeks ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht:

- Geen formeel plan (kale grond);
- Start ontwikkeling (haalbaarheidsonderzoek);
- In ontwikkeling, interne formalisatie afgerond maar externe communicatie nog niet afgerond.

Bij de bepaling van de positie wordt ook rekening gehouden met een eventuele voorzieningen voor onrendabele toppen, zie hiervoor de toelichting bij de post Voorzieningen.

Bijzondere waardeverminderingen

Afwaarderingen van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie ten gevolge van een waardering tegen lagere marktwaarde, alsmede eventuele correcties hierop, worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Waardering van grond bij sloopcomplexen

Bij herontwikkeling van een complex komt er een moment dat het besluit tot sloop/nieuwbouw intern is geformaliseerd, extern is gecommuniceerd en de uitverhuizing van huurders vordert (> 50 procent), maar de sloop nog niet is gestart. De marktwaarde in verhuurde staat voor deze complexen verdwijnt dan van de balans en hiervoor in de plaats komt een grondwaarde. Deze wordt bepaald als de resultante van de marktconforme grondwaarde conform gemeentelijk grondbeleid gegeven het bestemmingsplan, gecorrigeerd voor te maken kosten zoals uitplaatsingskosten, kosten van sloop en opnieuw bouwrijp maken (met andere woorden: gecorrigeerd voor te maken kosten om de grond weer in oorspronkelijke staat te brengen). Uitgangspunt bij de verwachte bestemming van de grond is bouwrijpe grond met een marktconforme huurbestemming.

De verwerking van de grondwaarde in de balans vindt in eerste instantie plaats als waardevermindering bij het vastgoed in exploitatie. Wanneer de betreffende complexen (of gedeelten hiervan) volledig uit exploitatie worden genomen en de sloop wordt geïnitieerd, zal de grondwaarde binnen dezelfde rubriek worden overgeboekt van het vastgoed in exploitatie naar het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. De grondwaarde wordt daarmee ingebracht in het project.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik en ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik en van leveringen en diensten worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Bij de bepaling van de afschrijvingen is, indien van toepassing, rekening gehouden met eventuele restwaarden. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Financiële vaste activa

Deelneming - Woonvisie Ridderkerk Vastgoed B.V.

De deelneming in Woonvisie Ridderkerk Vastgoed B.V. wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs omdat de entiteit qua omvang een beperkte materieel belang heeft. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde. Een bijbehorende afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de bedrijfseconomische waarderingen die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het

verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

De latente belastingvorderingen zijn opgenomen tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Wooncompas geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Overige vorderingen

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen reële waarde.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie is en is aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Vorderingen

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie onder aftrek van een eventueel noodzakelijk geachte voorziening voor dubieuze vorderingen. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden en staan ter vrije beschikking van Wooncompas. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, is dit in de toelichting opgenomen.

Eigen vermogen

De resultaatsbestemming staat onder de toelichting op het eigen vermogen in de balans.

Voorzieningen

Algemeen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Wooncompas zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Wooncompas rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

Voorziening pensioenen

Wooncompas heeft één pensioenregeling, die van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties. Wooncompas heeft voor haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen van Wooncompas, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Wooncompas betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door de financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo 2019 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 110,7 procent (ultimo 2018: 115,9 procent). In 2019 diende het pensioenfonds een beleidsdekkingsgraad van tenminste 125,5 procent te hebben. Het pensioenfonds voldoet sinds 2015 niet aan het wettelijke vermogen van 125,5 procent daarom is eind maart 2016 een herstelplan ingediend bij de Nederlandsche Bank (DNB). Dit herstelplan is in 2016 goedgekeurd door DNB en in 2019 heeft een update plaatsgevonden.

Vanaf 31 december 2014 moeten pensioenfondsen iedere maand ook een beleidsdekkingsgraad aan De Nederlandsche Bank doorgeven. Dit is een gemiddelde van de dekkingsgraden over de afgelopen twaalf maanden. Met de beleidsdekkingsgraad kunnen pensioenfondsen bepalen of zij voldoende vermogen

hebben. Ook kan de beleidsdekkingsgraad als basis worden gebruikt bij beslissingen zoals toeslagverlening. Het voordeel van een gemiddelde dekkingsgraad is dat korte schommelingen in de markt minder invloed hebben op het beleid. Het pensioenfonds verwacht aan de eis voor minimale dekkingsgraad te kunnen voldoen en voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. Wooncompas heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Wooncompas. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. De overige voorzieningen zijn gevormd voor respectievelijk claim De Vier Jaargetijden, DIGH en een reorganisatie.

De voorziening claim De Vier Jaargetijden dient ter dekking van de financiële afwikkeling van de gebreken bij opgeleverde complexen. De voorziening is opgenomen voor de beste schatting van het bedrag dat noodzakelijk is om de verplichtingen af te wikkelen.

De voorziening DIGH dient ter dekking van een afgegeven garantie. De voorziening is opgenomen voor de beste schatting van de mogelijke claim.

De voorziening reorganisatiekosten is gevormd omdat op balansdatum een gedetailleerd plan is geformaliseerd en de gerechtvaardigde verwachting is gewekt bij hen voor wie de reorganisatie gevolgen zal hebben dat de reorganisatie zal worden uitgevoerd. De voorziening bestaat uit de directe kosten van de reorganisatie.

Lang- en kortlopende schulden

Voor zover niet anders wordt aangegeven worden deze gewaardeerd op de reële waarde en na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden. In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan eigendom niet bij Wooncompas ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract.

Grondslagen voor het bepalen van het resultaat

Algemeen

Wooncompas hanteert in overeenstemming met RJ 645 het functionele model voor het opstellen van de winst- en verliesrekening. Als baten worden die opbrengsten aangemerkt, die op de balansdatum geïnd dan wel invorderbaar waren. Als lasten worden aangemerkt die kosten die op de balansdatum betaald of verschuldigd waren, c.q. waarvoor de verplichting is aangegaan.

In de jaarrekening is de vennootschapsbelasting opgenomen. De verwerking in de balans en het exploitatie resultaat is gebaseerd op de vaststellingsovereenkomst 1 en 2, overeenkomsten tussen de belastingdienst en de sector. De verwerking voldoet aan de vigerende regelgeving van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van onroerende goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot het eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Onder deze post worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Dit betreft de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen rechten en

verplichtingen. In het klachten- en mutatieonderhoud worden de kosten van derden inclusief materiaalverbruik opgenomen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurderheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. Wooncompas verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoop onroerende zaken

De post verkoop onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de marktwaarde in verhuurde staat (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten). Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt niet verantwoord als verkoopopbrengst, omdat de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de koper. De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt opgenomen onder de post Langlopende schulden, terugkoopverplichting VOV-woningen en wordt jaarlijks met inachtneming van de contractvoorwaarden gewaardeerd.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Voor de onrendabele top van een nieuwbouwproject, of een project met levensduurverlenging voor een bestaand complex, wordt een 'Voorziening onrendabele toppen projecten' gevormd ten laste van de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille, zodra het project intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd is.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op wijzigingen die in het verslagjaar zijn ontstaan in de reële waarde van het vastgoed in exploitatie.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde in het verslagjaar van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Netto resultaat overige activiteiten

Overige activiteiten

Opbredingen en kosten inzake overige activiteiten ontstaan uit werkzaamheden die niet tot de primaire activiteiten van Wooncompas behoren. De kosten behorende bij overige activiteiten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Lonen en salarissen

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Deze kosten worden middels kostenverdeling aan de diverse functionele posten in het resultaat toegerekend, zoals toegelicht onder 'toerekening baten en lasten'.

Pensioenlasten

Alle pensioenregelingen zijn verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Deze kosten worden middels kostenverdeling aan de diverse functionele posten in het resultaat toegerekend, zoals toegelicht onder 'toerekening baten en lasten'.

Afschrijvingen materiële vaste activa (ten dienste van de exploitatie)

Op activa voor eigen gebruik en activa ten dienste van de exploitatie wordt lineair afgeschreven. De afschrijvingen op activa ten behoeve van diensten servicecontracten zijn direct toegerekend aan de exploitatie van de vastgoedportefeuille. De kosten van afschrijvingen op activa ten dienste van de eigen bedrijfsvoering worden middels kostenverdeling aan de diverse functionele posten in het resultaat toegerekend, zoals toegelicht onder 'toerekening baten en lasten'. De afschrijvingen zijn in de jaarrekening opgenomen onder de overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. Deze kosten worden middels kostenverdeling aan de diverse functionele posten in het resultaat toegerekend.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten en overige bedrijfskosten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers.

Netto resultaat overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden. De overige organisatiekosten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Netto resultaat leefbaarheid

Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

Saldo financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

Belasting over het resultaat

Vanaf 1 januari 2008 is Wooncompas integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over al hun activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een VSO. In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: handelsportefeuille (financiële activa en financiële verplichtingen), gekochte leningen en obligaties, verstrekte leningen en overige vorderingen, investeringen in eigenvermogensinstrumenten, overige financiële verplichtingen en derivaten.

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Deze worden door de instelling gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord indien:

- de economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauw verwant zijn;
- een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen;
- het gecombineerde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening.

De leningen in de portefeuille van Wooncompas bevatten geen rentederivaten en geen embedded derivaten welke zijn afgescheiden van het basiscontract. Op balansdatum werd door Wooncompas geen markt-, prijs- of valutarisico gelopen. Het gebruik van rente-instrumenten is volgens het financieel reglement van Wooncompas toegestaan. Er mag slechts gebruik worden gemaakt van rentecaps of payer swaps die risico beperkend werken en geen speculatieve doelstelling hebben.

Renterisico

Wooncompas loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

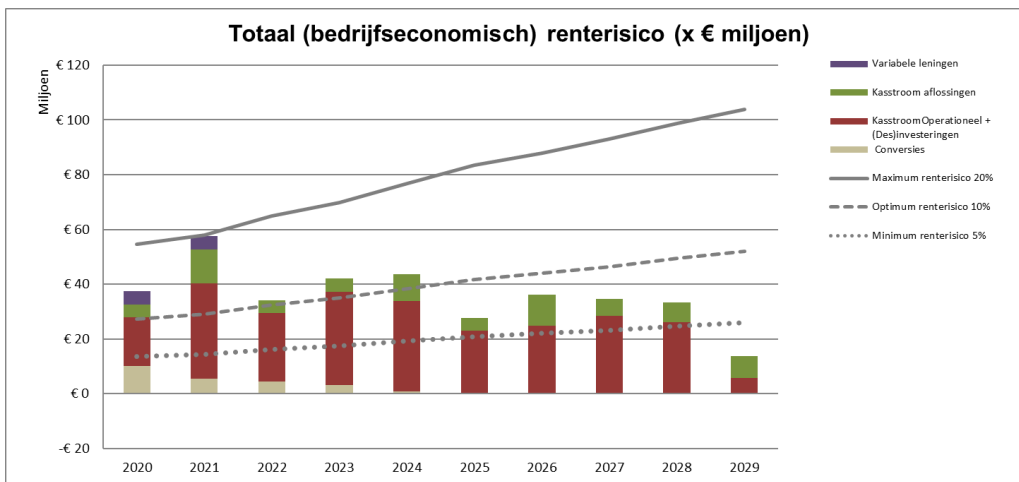
Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Wooncompas risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Wooncompas risico's over de marktwaarde.

WSW renterisicoprofiel

Van oudsher heeft het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een richtlijn renterisico op haar website staan. Volgens deze richtlijn mag vrij vertaald het deel van de leningenportefeuille van een individuele corporatie dat jaarlijks blootstaat aan renteherziening en/of herfinanciering niet meer bedragen dan 15 procent van die leningenportefeuille. In 2014 besloot het WSW dat zij de richtlijn niet gebruiken als richtlijn waar elke individuele corporatie aan moet voldoen. De bepaling dat een individuele corporatie niet meer dan 15 procent van haar leningenportefeuille jaarlijks mag blootstellen aan renterisico is daarmee ook komen te vervallen. Het WSW handhaaft wel de 15 procent als risicomaatstaf voor de

maximum herfinanciering voor WSW op het collectief aan corporaties. Dit komt voort uit de wens van WSW dat het liquiditeitsrisico binnen de totale borg beheersbaar blijft en dat WSW wil voorkomen geconfronteerd te worden met het risico op omvangrijke aanspraken op de borg die het niet kan honoreren. WSW zal er daarom op toezien dat het herfinancieringsrisico van alle deelnemende corporaties samen per jaar maximaal 15 procent van het geborgde lening volume bedraagt.

In het treasury statuut is bepaald dat het totaal bedrag waarover renterisico mag worden gelopen maximaal het door WSW vastgestelde maximum voor de gehele sector mag bedragen. Wooncompas heeft ook haar bedrijfseconomische renterisico bepaald in het treasury statuut, dat komt uit op 20%. Wooncompas blijft alle jaren onder het bedrijfseconomische maximum van het renterisico (zie onderstaande grafiek).



Figuur 1: Renterisico 2020-2029

In de bovenstaande grafiek is het verloop van het bedrijfseconomisch renterisico voor de in de meerjarenbegroting opgenomen jaren weergegeven, uitgesplitst in variabele leningen, kasstroom annuïtaire aflossing (excl. rente), kasstroom operationeel + (des)investeringen, herfinancieringen (fixe leningen) en conversies. Het maximum en optimum van het renterisico is gebaseerd op het saldo van de leningenportefeuille van het jaar ervoor (t-1).

Kredietrisico

Wooncompas heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Er bestaat een kredietfaciliteit ter hoogte van 5 miljoen euro bij de Rabobank en er kan gebruik worden gemaakt van een variabele lening met een hoofdsom van 5 miljoen euro bij de NWB (met verplichte opname van 1 miljoen euro en een looptijd tot 1 juli 2021). Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

Liquiditeitsrisico

Wooncompas maakt gebruik van een kredietfaciliteit bij de Rabobank. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteit.

Voor de door Wooncompas afgesloten basisrentelening, met een hoofdsom van 10 miljoen euro geldt het volgende liquiditeitsrisico: Wanneer geldgever en geldnemer geen overeenstemming bereiken over de aanpassing van de kredietopslag zal de leningovereenkomst worden beëindigd en zal op de herzieningsdatum van de kredietopslag het restant van de hoofdsom met rente, kosten en eventueel verschuldigde vergoedingen in zijn geheel worden afgelost. In geval van vervroegde aflossing wordt aanvullend, op de herzieningsdatum van de kredietopslag, de marktwaarde van de renteafspraken inzake de basisrente over de resterende looptijd van de leningovereenkomst afgerekend.

Voor genoemde basisrentelening is tot 21 december 2020 een rente verschuldigd over het schuldrestant van 3,44 procent, bestaande uit een basisrente van 3,12 procent en een kredietopslag van 0,32 procent. De kredietopslag loopt tot en met 21 december 2020.

Beschikbaarheidsrisico

Voor de beschikbaarheid van geborgde financiering voor sociale woningbouw tegen gunstige voorwaarden is de organisatie sterk afhankelijk, in lijn met de gehele sector, van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW.

Voor de beschikbaarheid van financiering voor activiteiten waar geen borging voor mogelijk is, is de organisatie evenals andere marktpartijen sterk afhankelijk van de bereidheid van banken of andere financiers om deze financieringen te verstrekken.

Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde vastgoedportefeuille zijn gehanteerd, zijn uiteengezet in de grondslagen voor de waardering van activa en passiva.

De volgende aspecten, met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering, kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid:

Gemiddelde resterende looptijd bestaande huurcontracten

Deze is voor contracten met een bekende looptijd gebaseerd op de contractueel minimaal resterende contractduur.

Verhuurderheffing

In de waardering van het vastgoed in exploitatie is rekening gehouden met een verhuurderheffing voor de volledige DCF-periode. Op basis van de nu geldende wet- en regelgeving is gerekend met een percentage van 0,561 procent voor 2019, 0,562 procent voor 2020 en 2021, 0,563 procent voor 2022 en 0,537 procent voor 2023, 0,538 procent voor 2024 tot en met 2036 en 0,537 vanaf 2037.

Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

De aannames gedaan voor de vaststelling van de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Verwerking fiscaliteit

De belastingdienst en Wooncompas hebben in het boekjaar 2015 overeenstemming bereikt over verliesverrekening op projecten conform VSO2. Met ingang van de aangifte VPB 2013 heeft Wooncompas ervoor gekozen het vastgoed voor fiscale doeleinden af te waarderen. Wooncompas heeft in 2014 de VSO 2 ondertekend. De fusie tussen Wooncompas en Woonvisie is met algemene titel gedaan met terugwerkende kracht 1-1-2019.

Toelichting op de balans per 31-12-2019

Bedragen x € 1.000

1.1 Immateriële vaste activa

1.1.1. Overige immateriële vaste activa

	2019	2018
Saldo 1 januari		
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.212	695
-Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-179	-40
Boekwaarde 1 januari	1.033	654
Mutaties boekjaar		
-Investeringen	377	517
-Desinvesteringen	-	-
-Afschrijvingen	-242	-139
-Correctie afschrijvingen i.v.m. desinvesteringen	-	-
Saldo	135	378
Saldo 31 december		
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.589	1.212
-Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-422	-179
Boekwaarde 31 december	1.168	1.033

Overige immateriële vaste activa

Onder de overige immateriële vaste activa zijn kosten geactiveerd van de implementatie van diverse (gekochte) softwarepakketten. De nieuwe investeringen in nieuwe softwarepakketten hebben betrekking op het faciliteren van het nieuwe werken.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

	Systematiek	Termijn
Automatisering	lineair	3-5 jaar

1.2 Vastgoedbeleggingen

1.2.1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
Saldo 1 januari			
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	453.438	128.258	581.696
-Cumulatieve herwaarderings	686.074	115.329	801.403
-Cumulatieve waardeveranderingen	-26.281	-8.246	-34.527
Boekwaarde 1 januari	1.113.232	235.340	1.348.572
Mutaties			
-Investeringen - initiële verkrijgingen	90	-	90
-Investeringen - opleveringen nieuwbouw	16.338	-	16.338
-Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	2.159	233	2.392
-Desinvesteringen - buitengebruikstellingen en afstotingen	-3.650	-1.942	-5.592
-Overboeking naar Verkopen onder Voorwaarden	-	-	-
-Overboeking naar voorraad te verkopen vastgoed	-	-195	-195
-Overboeking naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-	-
-Overboeking naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-	-
-Aanpassing marktwaarde	92.159	17.022	109.181
Totaal mutaties	107.096	15.118	122.214
Saldo 31 december			
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	467.062	127.227	594.289
-Cumulatieve herwaarderings	775.789	130.841	906.630
-Cumulatieve waardeveranderingen	-22.524	-7.609	-30.134
Boekwaarde 31 december	1.220.327	250.458	1.470.786

Vastgoed in exploitatie de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 8.200 (2018: 8.370) verhuureenheden en in de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1.881 (2018: 1.878) verhuureenheden opgenomen.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt 1,723 miljard euro (2018: 1,571 miljard euro).

De marktwaarde van het bezit van Wooncompas is in totaal over het jaar 2019 met 122 miljoen (9,1%) gestegen van 1.349 miljoen euro ultimo 2018 naar 1.471 miljoen euro ultimo 2019, verdeeld naar 1.220 miljoen euro aan DAEB en 251 miljoen euro aan niet-DAEB vastgoed. Per 31 december 2019 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen positieve herwaarderings 893,5 miljoen euro en de negatieve waardeveranderingen 30,1 miljoen euro. Het betreft de mutatie op de historische verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Toelichting bij de waardeveranderingen

De totale marktwaardeverandering van de portefeuille komt uit op 122,2 miljoen euro in 2019. Procentueel een stijging van 9,1%. Dit bestaat uit 109,2 miljoen autonome waardeverandering (8,3%) verdeeld over 111,5 miljoen euro stijging op de woningportefeuille en 2,3 miljoen euro waardedaling op het overige bezit (parkeren + BOG). De restant waardeverandering (0,8%) wordt veroorzaakt door veranderingen in de

portefeuille te weten, het saldo van de waardestijging door oplevering van nieuwe woningen minus afwaardering van sloopcomplexen van 16,3 miljoen euro, toename van waarde door na-investeringen ter grootte van 2,4 miljoen euro en het negatieve saldo van overige dispositie-acquisitie van 5,7 miljoen euro.

Weergave van de autonome waardeontwikkeling naar deelportefeuilles:

Deelportefeuilles	Waardeontwikkeling
Voormalig Woonvisie (BAR) Wonen	8,7%
Voormalig Woonvisie (BAR) BOG	3,4%
Voormalig Woonvisie (BAR) Parkeren	1,3%
<i>Totaal Voormalig Woonvisie (BAR)</i>	<i>8,5%</i>
Voormalig WoonCompas (Rotterdam) Wonen	11,7%
Voormalig WoonCompas (Rotterdam) BOG	-6,5%
Voormalig WoonCompas (Rotterdam) Parkeren	7,5%
<i>Totaal voormalig WoonCompas (Rotterdam)</i>	<i>6,0%</i>
Totaal Wooncompas standing	8,3%

Deelportefeuilles	Waardeontwikkeling
Wonen	8,9%
BOG	-0,8%
Parkeren	1,5%
Totaal Wooncompas standing	8,3%

De waardeontwikkeling van de woningen sluit aan bij de landelijke trend. De belangrijkste factor voor de stijging is de leegwaardeontwikkeling. Daarnaast hebben de huurstijging (incl. harmonisatie) en de daling van de disconteringsvoet een substantieel effect.

De BOG portefeuille kent een kleine waardedaling, dit is grotendeels te verklaren door een waardedaling van complex De Aarhof blok 2, waar de investering ten behoeve van herontwikkeling is ingerekend en een drukkend effect heeft. De waarde van de parkeercomplexen kent een kleine stijging als gevolg van de leegwaardestijging.

Waarderingsgrondslag

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde die als bijlage is opgenomen bij de RTIV. Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald. Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd.

Inschakelen taxateurs

Jaarlijks wordt 1/3 deel van het vastgoed in exploitatie getaxeerd door onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateurs, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. Voor het 2/3 deel van het bezit (exclusief BOG eenheden) dat niet getaxeerd wordt taxeert de corporatie het bezit zelf. Voor het 2/3 deel van de BOG eenheden dat niet getaxeerd wordt, wordt een markttechnische update verricht door de taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisversie zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Wooncompas en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Wooncompas maakt voor de taxaties gebruik van een drietal taxateurs. Het bezit in Ridderkerk, Albrandswaard en Barendrecht is verdeeld over twee taxateurs. Voor de waardering van het bezit in Rotterdam is een derde taxateur ingeschakeld.

Toelichting bij de belangrijkste parameters:

Exit yield (%)

De eindwaarde of restwaarde is de geschatte opbrengstwaarde van het object aan het einde van de beschouwingsperiode. De eindwaarde wordt bepaald door de geschatte bruto huuropbrengsten aan het einde van de beschouwingsperiode te delen door een geschat (bestaande voorraad) of gewenst (investeringsprojecten) rendement. Dit rendement wordt de exit yield (EY) genoemd. Hoe hoger de EY hoe lager de eindwaarde. De woningen kenden ultimo 2019 een gemiddelde exit yield van 5,3 (2018: 5,8) procent. Voor de BOG-eenheden gold ultimo 2019 een gemiddelde exit yield van 8,2 (2018: 9,2) procent.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is de vertaling van de rendementseis waartegen inkomsten contant worden gemaakt. Deze disconteringsvoet wordt gebruikt om de huidige waarde van inkomsten in de toekomst te bepalen. Als basis voor de disconteringsvoet wordt het 24-maandsgemiddelde van de 10-jaars IRS (Interest Rate Swap) genomen. Het 24-maandsgemiddelde wordt bepaald door de IRS zoals deze geldt op het moment van waardebepaling op peildatum en de IRS op de laatste dag van de 23 daaraan voorgaande kalendermaanden te middelen.

Deze rentevoet wordt verhoogd met:

- Een vastgoedsector gebonden risico-opslag, ter compensatie van het verschil tussen het generieke onroerend goed risico van het te waarderen object en de generieke risicovrije rentevoet.
- Een marktrisico-opslag voor de in te schatten exploitatierisico's van het object, die specifiek voortvloeien uit het gebied en de markt waar het vastgoedobject in is gelegen, ten opzichte van het eerder bepaalde generieke onroerend goed risico.
- Een objectrisico-opslag voor het specifieke vastgoedsegment waartoe het object behoort, ten opzichte van het eerder onderscheiden generieke vastgoedrisico en het specifieke marktrisico. Hoe hoger het ingeschatte risico van het object hoe hoger het te hanteren percentage.

De woningen kenden ultimo 2019 een gemiddelde disconteringsvoet van 6,4 (2018: 6,5) procent. Voor de BOG-eenheden gold ultimo 2019 een gemiddelde disconteringsvoet van 7,1 (2018: 7,2).

Instandhoudingsonderhoud

Instandhoudingonderhoud is het onderhoud dat benodigd is om het object in dezelfde technische staat te behouden als waarin het zich op het moment van waarden bevindt. Daaronder worden ook die onderhoudsmaatregelen begrepen, die nodig zijn om eventueel achterstallig onderhoud op te heffen, zonder dat sprake is van een verbetering van de kwaliteit van het complex op basis waarvan een huurverhoging gevraagd zou kunnen worden. Tot het onderhoud wordt ook gerekend het zogeheten incidenteel of klachtenonderhoud.

Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud doet zich voor bij het vrijkomen van de woning door contractopzegging door de huurder. De hoogte van de kosten voor het mutatieonderhoud is afhankelijk van het type verhuureenheid. Mutatieonderhoud geldt alleen in het geval van wederverhuur (door exploitator scenario). In het geval van verkoop (uitpondscenario) wordt mutatieonderhoud niet opgenomen. Anno 2019 is het mutatieonderhoud verwerkt in het instandhoudingsonderhoud.

Beheerkosten

Onder beheerkosten worden verstaan de interne kosten gemaakt ten behoeve van het beheer van ieder object, inclusief kosten van huurherziening en interne kosten gemaakt voor de verhuur en marketing van het object en exclusief niet-object gebonden kosten, maatschappelijke beheerskosten, taxatiekosten en accountantskosten. De beheerkosten worden rechtstreeks afgeleid uit de Vastgoedexploitatiewijzer, als zijnde de meest representatieve norm in de markt.

Mutatieleegstand

De periode waarin geen huur wordt ontvangen voor leegstaande eenheden.

Effect vrijheidsgraden op marktwaarde

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

- **Markthuur(stijging):** De gehanteerde markthuurtabel is in overleg met de externe taxateurs vastgesteld.
- **Exit yield (%):** Bij BOG is de exit yield bepaald in relatie tot de gehanteerde disconteringsvoet. Bij woningen is de exit yield conform het handboek toegepast.

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening is gebruik gemaakt van de volgende exit yields:

Aantal complexen		
Exit yield categorie	Woningen	BOG/Parkeren
4,0% - 4,5%	9	-
>4,5% - 5,0%	31	1
>5,0% - 5,5%	26	-
>5,5% - 6,0%	23	-
>6,0% - 6,5%	12	-
>6,5% - 7,0%	5	6
>7,0% - 7,5%	-	5
>7,5% - 8,0%	-	5
>8,0% - 8,5%	1	1
>8,5% - 9,0%	-	2
>9,0% - 9,5%	-	3
>9,5% - 10,0%	-	2
>10,0% - 10,5%	-	1
>10,5% - 11,0%	-	4
>11,0% - 11,5%	-	1
>11,5% - 12,0%	-	1
>12,0% - 12,5%	-	3
>12,5% - 13,0%	-	-
>13,0% - 13,5%	-	-
>13,5% - 14,0%	-	1
>14,0% - 14,5%	-	1
Totaal	107	37

- **Leegwaarde(stijging):** De gehanteerde leegwaarde is in overleg met de externe taxateurs vastgesteld.
- **Onderhoud:** Het Handboek Marktwaardering hanteert een bedrag per woning rekening houdend met eengezinswoningen/meergezinswoningen en ouderdom. Wooncompas past het VTW-boekje (Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties) toe (VEX-normen), welke de instandhoudingskosten per woning verfijnder berekent.
- **Disconteringsvoet:** De gehanteerde disconteringsvoeten zijn in overleg met de externe taxateurs vastgesteld.

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening is gebruik gemaakt van de volgende disconteringsvoeten:

Aantal complexen		
Disconteringsvoet categorie	Woningen	BOG/Parkeren
4,5% - 5,0%	-	-
>5,0% - 5,5%	5	-
>5,5% - 6,0%	20	2
>6,0% - 6,5%	27	3
>6,5% - 7,0%	50	5
>7,0% - 7,5%	5	18
>7,5% - 8,0%	-	7
>8,0% - 8,5%	-	5
>8,5% - 9,0%	-	4
>9,0% - 9,5%	-	2
>9,5% - 10,0%	-	-
>10,0% - 10,5%	-	1
>10,5% - 11,0%	-	1
>11,0% - 11,5%	-	-
>11,5% - 12,0%	-	-
Totaal	107	37

Gehanteerde complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. De gekozen complexindeling sluit aan bij de financieel administratieve complexindeling zoals die ook in het primaire systeem is opgenomen en die ten behoeve van de sturing wordt gehanteerd. Uitgangspunten binnen deze complexindeling zijn homogeniteit van het bezit binnen een complex alsmede vergelijkbare bouwjaren. Per complex (zijnde een kasstroom genererende eenheid) is ten behoeve van de taxatie een onderscheid gemaakt tussen woningen, parkeren en BOG. Dit is noodzakelijk omdat binnen de gekozen waarderingsmethodiek de methodiek en de opbouw van de parameters verschilt.

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woongelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	5,00%	7,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	VTW-bedragen	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	VTW-bedragen	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Studenteneenheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorgeenheid (extramuraal)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen
Mutatieonderhoud per vhe - Studenteneenheid	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen
Mutatieonderhoud per vhe - Zorgeenheid (extramuraal)	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen
Achterstallig onderhoud per vhe - EGW	0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Achterstallig onderhoud per vhe - MGW	0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Achterstallig onderhoud per vhe - studenteneenheid	0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Achterstallig onderhoud per vhe - Zorgeenheid (extramuraal)	0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten EGW	447	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Beheerkosten MGW	439	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Beheerkosten studentenhuisvesting	413	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Beheerkosten Zorgeenheid (extramuraal)	405	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	gem.tarief	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Belastingen, verzekeringen, en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,09%	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Verhuurdersheffing (% van de WOZ)	0,562%	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%	0,538%
Maximale grondslag verhuurdersheffing	270.000	294.000	315.168	329.666	336.259	342.984
Huurstijging boven prijsinflatie - zelfstandige eenheden	1,0%	1,2%	1,3%	0,5%	0,5%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie - onzelfstandige eenheden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Hurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatieleegstand - geregleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	531	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Technische splitsingskosten per eenheid	0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%
Overdrachtscosten (% van de berekende waarde)	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud BOG per m2 BVO	α 5,60	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Instandhoudingsonderhoud MOG per m2 BVO	α 6,80	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Mutatieonderhoud BOG per m2 BVO	9,40%	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Mutatieonderhoud MOG per m2 BVO	11,4	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%
Achterstallig onderhoud per vhe	α 0,00	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten - BOG (% van de markthuur)	3%	3%	3%	3%
Beheerkosten - MOG (% van de markthuur)	2%	2%	2%	2%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	gem.tarief	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Parameters parkeergelegenheden	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	α 52	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	α 173	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	α 27	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Beheerkosten garagebox per jaar	α 38	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Juridische splitsingskosten per eenheid	α 531	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Technische splitsingskosten per eenheid	α 0	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Verkoopkosten per eenheid	α 531	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	α 9,00	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Mutatieonderhoud per m2 BVO	α 11,40	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%
Achterstallig onderhoud per vhe	α 0,00	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	incl.bij OZB	incl.bij OZB	incl.bij OZB	incl.bij OZB
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Beleidswaarde

De beleidswaarde is een waardering waarbij het beleid van een organisatie zoveel mogelijk wordt meegenomen in de waardering. Deze waarde gaat uit van de marktwaarde in verhuurde staat. De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige woonegelegenheden (EGW, MGW en extramurale zorgeenheden) en onzelfstandige woonegelegenheden (studenteneenheden). Voor niet-woonegelegenheden en intramuraal vastgoed wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde. Niet-woonegelegenheden betreft de categorieën: bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG) en parkeergelegenheden. De beleidswaarde (incl. de marktwaarde voor niet-woonegelegenheden en intramuraal vastgoed) wordt bepaald voor het totaal van de corporatie.

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijke bestemming'. De vier afslagen houden het volgende in:

1. Beschikbaarheid

In de marktwaarde zijn er twee exploitatievormen; uitponden en doorexploiteren. Omdat een woningcorporatie in principe het doel heeft woningen duurzaam te verhuren schrijft de beleidswaarde voor dat het gehele bezit volgens doorexploiteren wordt gewaardeerd. Dit heeft een verlagend effect op de disconteringsvoet.

2. Betaalbaarheid

De marktwaarde gaat uit van markthuren. Woningcorporaties verhuren het bezit vaak tegen een lagere huur dan de markthuur. In de stap betaalbaarheid wordt dit gecorrigeerd. De markthuur wordt vervangen door de lagere streefhuur. Dit geeft in de meeste gevallen het grootste effect op de beleidswaarde.

3. Kwaliteit

Het mutatieonderhoud en het instandhoudingsonderhoud worden vervangen voor een beleidsnorm voor het onderhoud. Deze norm is vastgesteld op basis van de meerjarenbegroting 2020 e.v. In deze norm zit het onderhoudsbeleid voor de komende 15 jaar.

4. Beheer

Beheerkosten en zakelijke lasten worden vervangen door een beleidsnorm voor beheer. Ook deze norm is vastgesteld op basis van de meerjarenbegroting 2020 e.v. In deze norm zit het beleid voor de komende 15 jaar.

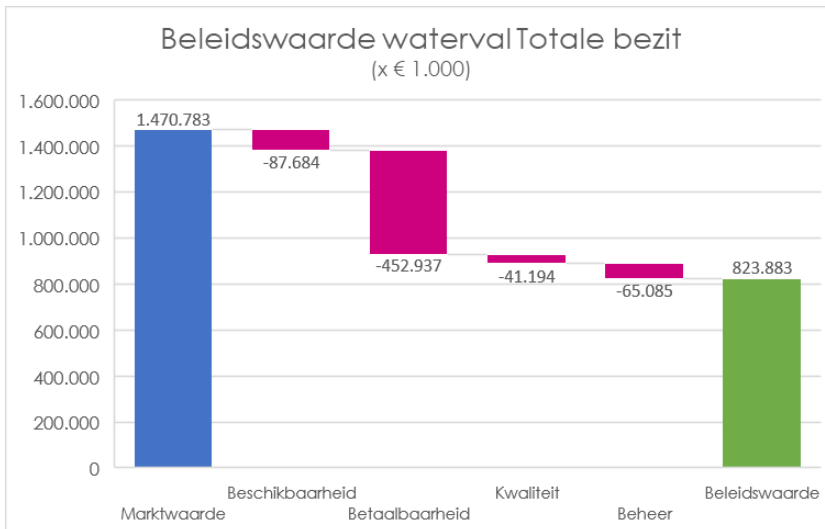
Het verschil in parameters ziet er als volgt uit:

	Marktwaarde	Beleidswaarde
gemiddelde disconteringsvoet	6,44%	6,03%
gemiddelde streefhuurprijs	α 878	α 637
norm onderhoud	α 1.023	α 1.633
norm beheer	α 442	α 955

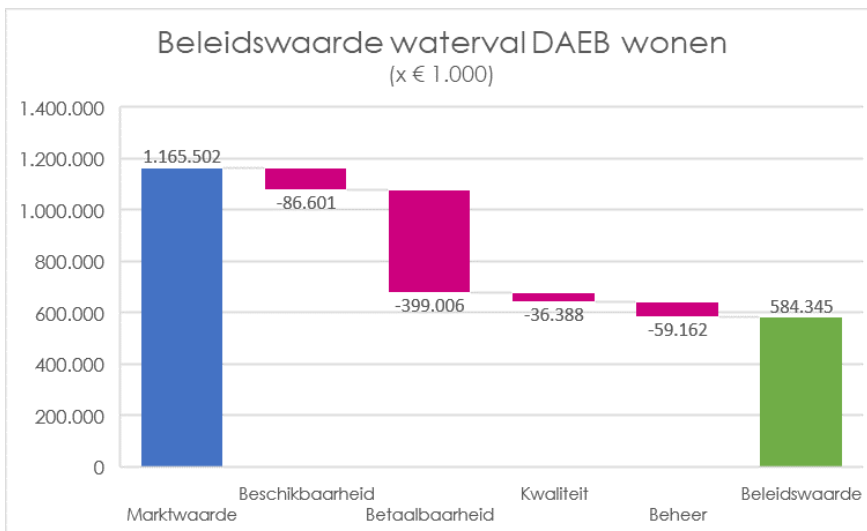
Beleidswaarde waterval

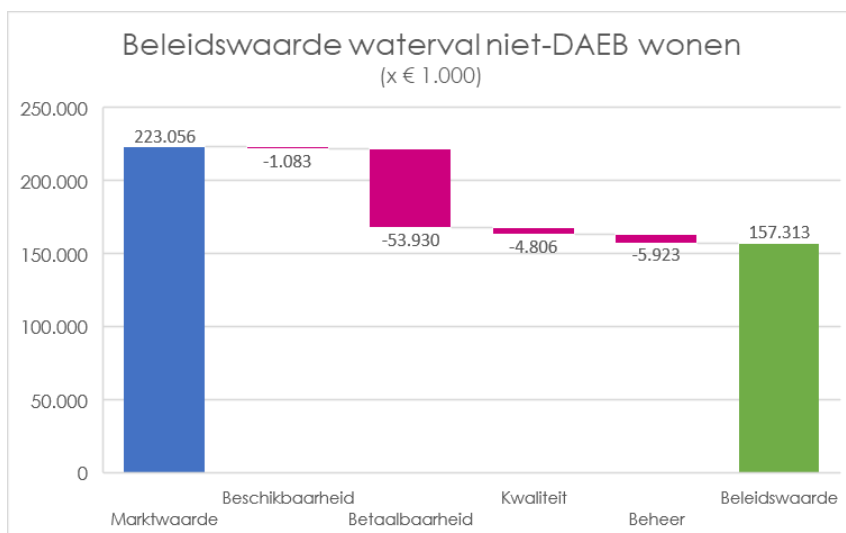
Voor niet-woongelegenheden worden geen afslagen genomen. De beleidswaarde voor deze eenheden is gelijk aan de marktwaarde (82,2 miljoen euro). De marktwaarde voor het gehele bezit bedraagt 1.471 miljoen euro. De beleidswaarde bedraagt in totaal 823 miljoen euro (56,0% van de marktwaarde). De maatschappelijke bestemming is 647 miljoen euro (44,0% van de marktwaarde).

De beleidswaardewaterval voor het totale bezit van Wooncompas ziet er als volgt uit:

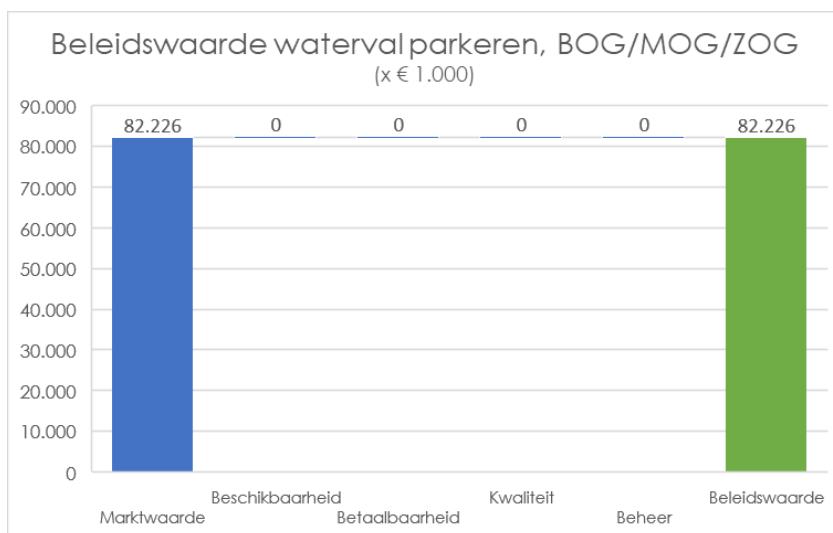


De beleidswaardewaterval voor de woongelegenheden (DAEB en niet-DAEB) van Wooncompas ziet er als volgt uit:





De beleidswaardewaterval voor de niet woongelegenheden van Wooncompas ziet er als volgt uit:



Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Uitgangspunten	Basisvariant	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde	in %
Disconteringsvoet	6,03%	0,5% hoger	α 176 mln lager	-23,7%
Streefhuur per maand	α 637	α 25 hoger	α 62 mln hoger	8,4%
Beheernorm	α 955	α 100 lager	α 27 mln hoger	3,7%
Norm onderhoud	α 1.633	α 100 hoger	α 27 mln lager	-3,7%

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in de komende perioden.

1.2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is hierna opgenomen:

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en	DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	Totaal
Saldo 1 januari				
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	9.676	19.051	2.416	31.143
-Cumulatieve afschrijvingen en waardevermindering	1.348	-8.618	-1.876	-9.146
Boekwaarde 1 januari	11.024	10.433	540	21.997
Mutaties				
-Investerings (incl. verbeteringen bestaand bezit)	-	22.756	9.261	32.017
-Desinvesteringen - terugkopen	-307			-307
-Desinvesteringen - activa in exploitatie	-	-18.497	-233	-18.730
-Subsidiebijdragen		-82	-	-82
-Herwaarderings	984	-6.588	-	-5.604
-Terugname herwaarderings	-34	4.896	-	4.863
Totaal mutaties	643	2.485	9.028	12.156
Saldo 31 december				
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	9.369	23.228	11.444	44.041
-Cumulatieve afschrijvingen en waardevermindering	2.298	-10.310	-1.876	-9.887
Boekwaarde 31 december	11.668	12.918	9.568	34.154

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Wooncompas hanteerde in het verleden de koopvariant Koopgarant. In deze variant worden bij de verkoop niet alle risico's overgedragen en heeft Wooncompas een zogenaamde terugkoopplicht. Indien niet alle risico's worden overgedragen, worden dergelijke transacties op basis van RJ 270 aangemerkt als financieringstransactie (zie waarderinggrondslagen). Bij het aangaan van de contracten is een gemiddelde startkorting verleend tussen 25 procent en 35 procent van de taxatiewaarde en bij terugkoop bedraagt het aandeel in de waardeontwikkeling voor Wooncompas maximaal 50 procent.

Er zijn in 2019 geen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De in 2019 teruggekochte woningen zijn als volgt verwerkt:

- Hollandsestraat 90 is in exploitatie genomen en wordt verhuurd
- Willem Landrestraat 102 staat te koop en is verantwoord onder de voorraad
- Voor Gerard Doustraat 81 is enkel de terugkoopverplichting afgekocht. De opbrengst hiervan is verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Ultimo 2019 zijn er nog 62 koopgarantwoningen waarvoor een terugkoopverplichting bestaat.

	2019	2018
	Koopgarant	Koopgarant
Aantal VOV woningen per 1 januari	65	66
Verkopen boekjaar	0	0
Terugkopen boekjaar	3	1
Aantal VOV woningen per 31 december	62	65

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Gedurende 2019 zijn er 18 projecten verdeeld over één of meerdere deelprojecten in verschillende stadia van ontwikkeling waarin in 2019 voor circa 32 miljoen euro is geïnvesteerd. Met deze projecten was veelal in voorgaande jaren reeds een aanvang gemaakt, waarbij ook een voorziening voor het onrendabele gedeelte van de investering is getroffen.

In 2019 heeft oplevering plaatsgevonden van de DAEB-woningen van Rijsoord, NOM Tarwestraat en Vrouwenpolder. De totale waarde van de opleveringen bedraagt circa 18,5 miljoen euro.

1.3 Materiële vaste activa

1.3.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2019	2018
Saldo 1 januari		
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.328	7.109
-Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.319	-2.981
Boekwaarde 1 januari	3.009	4.128
Mutaties boekjaar		
-Investerings	158	3.114
-Desinvesteringen/Afwaarderingen	-1.161	-3.894
-Afschrijvingen	-84	228
-Correctie afschrijvingen i.v.m. desinvesteringen	1.101	-567
Saldo	14	-1.119
Saldo 31 december		
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.325	6.328
-Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.302	-3.319
Boekwaarde 31 december	3.023	3.009

De in het boekjaar gedane investeringen hebben met name betrekking op kantoorautomatisering en investeringen in huisvesting.

Voor het kantoorpand is in 2018 een verbouwing uitgevoerd ter hoogte van circa 3,1 miljoen euro. Eind 2018 heeft een impairment plaatsgevonden op de toen ingeschatte marktwaarde (2.181.000 euro). Begin 2020 is het voor het kantoorpand een nieuwe marktwaarde uitgewerkt en werd de waarde bepaald op 2.225.000 euro. Ultimo 2019 is de waardering vastgesteld op deze waarde en is de impairment van 2018 gecorrigeerd met 69.000 euro (positief), deze correctie is in 2019 verantwoord onder de overige waardeveranderingen. Op het eigendom van de activa rusten geen beperkingen. De post correctie

afschrijvingen i.v.m. desinvesteringen bestaat uit volledig afgeschreven activa welke niet meer in gebruik zijn. De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

	Systematiek	Termijn
Terreinen	geen afschrijvingen	-
Bedrijfsgebouwen	lineair	15-25 jaar
Installaties	lineair	10 jaar
Inventaris	lineair	5-10 jaar
Vervoermiddelen	lineair	6 jaar
Automatisering	lineair	3-5 jaar
Warmtemeters	lineair	10-15 jaar

1.4 Financiële vaste activa

1.4.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelneming Woonvisie Ridderkerk Vastgoed B.V.:	2019	2018
Saldo begin boekjaar	18	18
- Mutaties boekjaar	-	-
Saldo einde boekjaar	18	18

In Woonvisie Ridderkerk Vastgoed B.V. zijn in 2019 geen activiteiten uitgevoerd.

1.4.2 Latente belastingvordering(en)

	2019	2018
Saldo begin boekjaar	3.504	3.506
Rijsoord	-	197
- Mutatie inzake waarderingsverschil leningen o/g en u/g	-22	-117
- Mutatie inzake waarderingsverschil vastgoedbeleggingen in exploit.	-148	-82
Saldo per einde boekjaar	3.334	3.504

Het saldo per 31-12-2019 betreft de latentie op de leningen o/g (agio en disagio) ter hoogte van 437.558 euro en de latentie waarderingsverschillen vastgoedbeleggingen in exploitatie ter hoogte van 2,9 miljoen euro. Ultimo 2019 is de commerciële waardering van het vastgoed (1.471 miljoen euro) per saldo 179 miljoen euro hoger dan de fiscale waardering (1.292 miljoen euro). Een nadere toelichting op de mutaties in de latenties is opgenomen bij 2.9.

1.4.3 Leningen u/g

	Riederbor gh	Aarhof	Fysioplus	Centrum v Logopedie	Apotheek
	2019	2019	2019	2019	2019
Saldo 1 januari	1.073	368	115	29	3
Verstrekking	-	-	-	-	-
Aflossing regulier	-140	-104	-12	-4	-3
Boekwaarde 31 december	934	265	103	25	-

De lening u/g 'Riederborgh' betreft een uitgestelde huurbetalingsverplichting van Zorgorganisatie Riederborgh in verband met de bekostigingssystematiek vanuit de zorg. De rente bedraagt 5,5 procent en de regeling loopt tot 2029.

De overige leningen u/g hebben betrekking op voorfinancieringen van aanpassingen aan het gehuurde met drie zorgverlenende partijen. Deze regelingen hebben een gemiddelde resterende looptijd van 5,9 jaren.

1.5 Voorraden

1.5.1. Vastgoed bestemd voor verkoop

	31-12-2019	31-12-2018
Voorraad VOV-woningen	323	176
Voorraad reguliere koopwoningen	195	1.346
Saldo einde boekjaar	518	1.522

Voorraad ex-koopgarant woningen

In het verleden heeft Wooncompas woningen verkocht met een terugkoopgarantie. Deze regeling is na 2012 beëindigd. Wel resteert tot op heden de verplichting om de verkochte woningen terug te kopen. Deze woningen worden verantwoord op de balans onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De woningen worden niet opnieuw met een terugkoopgarantie verkocht, maar verkocht in de vrije verkoop of in exploitatie genomen. Teruggekochte woningen worden verantwoord onder vastgoed bestemd voor verkoop.

Per 31-12-2019 staat er 1 (2018: 0) ex-koopgarantwoning op de voorraad. Daarnaast staat er een terugkoop zonder verplichting van eind 2018 op de voorraad. Deze woning moest na terugkoop eerst verbouwd worden en wordt begin 2020 in de vrije verkoop verkocht.

Voorraad voormalig huurwoningen

De totale verkoopportefeuille bevat woningen die de komende tien jaar aangeboden worden aan de zittende huurder of bij mutatie verkocht. Deze woningen zijn verantwoord onder de activa in exploitatie zolang ze op balansdatum nog zijn verhuurd. Woningen die per balansdatum leeg staan en gereed zijn voor verkoop worden gepresenteerd als voorraad vastgoed bestemd voor verkoop. Deze woningen worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat of lagere opbrengstwaarde.

Per 31-12-2019 is 1 (2018: vier) woning aangemerkt als voorraad bestemd voor verkoop. De verwachting is dat deze woning binnen 1 jaar wordt verkocht.

1.6 Vorderingen

1.6.1 Huurdebiteuren

	31-12-2019	31-12-2018
Huurdebiteuren	745	1.111
Voorziening dubieuze debiteuren	-401	-277
Saldo einde boekjaar	344	834

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van het totaal van de huren en vergoedingen bedraagt 1,09 procent ultimo 2019 (ultimo 2018: 1,21 procent).

De voorziening dubieuze debiteuren is op statische wijze bepaald. De vorderingen zijn beoordeeld op de mogelijkheden deze nog te kunnen incasseren. Ondanks een daling in de reguliere huurachterstanden neemt de voorziening relatief fors toe. Dit wordt veroorzaakt door een forse stijging (+ 160.000 euro) in de deelpost overige contracten (niet-DAEB), deze worden vrijwel volledig als dubieus geormerkt.

1.6.2 Gemeenten

	31-12-2019	31-12-2018
Gemeenten:		
Diverse vorderingen	51	3
Voorziening dubieuze vordering	-	-
Saldo einde boekjaar	51	3

Deze vorderingen betreffen voor het merendeel huurverplichtingen van de Gemeente Rotterdam (47.000 euro) en de Gemeente Ridderkerk (4.000 euro).

1.6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Belastingvorderingen	31-12-2019	31-12-2018
Vennootschapsbelasting	-	-
Omzetbelasting	-	-
Nog te ontvangen prorata BTW	-	-
Saldo einde boekjaar	-	-

De te vorderen VPB is verrekend met de verschuldigde VPB onder de kortlopende schulden.

1.6.4 Overige vorderingen

Overige vorderingen	31-12-2019	31-12-2018
Overige	166	199
Saldo einde boekjaar	166	199

Het saldo van de overige vorderingen bestaat ultimo 2019 bijna volledig uit overige debiteuren. De verwachting is dat deze bedragen in 2020 worden ontvangen.

1.6.5 Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

Overlopende activa	31-12-2019	31-12-2018
Te ontvangen rentebaten	-	-
Te ontvangen overig	471	318
Nog te factureren bedragen	195	112
Vooruitbetaalde kosten	41	171
Vooruitbetaalde rente en aflossing	946	-
Vorderingen uit crediteuren	883	160
Overige overlopende activa	8	8
Saldo einde boekjaar	2.545	769

De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter van alle bovenstaande vorderingen en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

De post 'Vooruitbetaalde rente en aflossing' heeft betrekking op eind december 2019 betaalde rente en aflossing van een drietal leningen met vervaldatum begin januari 2020.

De post 'Vorderingen uit crediteuren' zijn debetposten uit de post kortlopende schulden en heeft betrekking facturen welke in 2019 zijn ontvangen en waarvan de kosten in het boekjaar 2020 worden verantwoord.

1.7 Liquide middelen

	31-12-2019	31-12-2018
Kas	6	7
Rekening-courant banken	833	4.881
Gelden onderweg	465	49
Spaarrekeningen (direct opeisbaar)	0	3.449
Totaal liquide middelen	1.304	8.386

De totale liquide middelen staan ter vrije beschikking van Wooncompas. Ultimo 2019 zijn er geen gelden beschikbaar op spaarrekeningen.

1.8 Eigen vermogen

Het eigen vermogen van Wooncompas is als volgt onder te verdelen:

	2019	2018
Herwaarderingsreserve	908.926	802.754
Overige reserves	182.682	107.393
Resultaat boekjaar	130.253	181.460
Totaal eigen vermogen	1.221.861	1.091.608

1.8.1 Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2019
Saldo 1 januari	288.853
Resultaat boekjaar	130.253
Toevoeging/Onttrekking aan Herwaarderingsreserve	-106.171
Boekwaarde 31 december	312.935

De overige reserve is binnen de doelstelling van toegelaten instellingen vrij beschikbaar. Jaarlijks wordt het resultaat, na goedkeuring door de Raad van Commissarissen, aan deze post toegevoegd of onttrokken. In de jaarrekening is het resultaat boekjaar, vooruitlopend op goedkeuring door de Raad van Commissarissen, al verwerkt.

1.8.2 Herwaarderingsreserves

Het verloop van de post herwaarderingsreserve is als volgt:

	Herwaarderings-reserve DAEB- vastgoed in exploitatie	Herwaarderings-reserve niet- DAEB-vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve onroende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
Saldo 1 januari 2018	524.755	93.904	108	618.767
- Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.954	-832	-90	-2.876
- Realisatie uit hoofde van sloop	-	-11	-	-11
- Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	128.465	20.795	1.335	150.595
- Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-3	-	-	-3
- Herclassificaties DAEB naar niet-DAEB	-	-	-	-
- Herclassificatie naar voorraad	-	-332	-	-332
- Overige mutaties	-3.600	26	-	-3.574
- Mutatie uit hoofde van overname WoonCompas	38.413	1.776	-	40.189
Boekwaarde 31 december 2018	686.075	115.327	1.353	802.755
Saldo 1 januari 2019	686.075	115.327	1.353	802.755
- Realisatie uit hoofde van verkoop	-198	-1.144	-34	-1.375
- Realisatie uit hoofde van sloop	-1.885	-	-	-1.885
- Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	97.276	17.043	979	115.297
- Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-7.431	-265	-	-7.696
- Herclassificaties DAEB naar niet-DAEB	-	-	-	-
- Herclassificatie naar voorraad	-	-122	-	-122
- Toename uit hoofde van nieuwbouw	1.950	-	-	1.950
- Toename uit hoofde van aankopen	3	-	-	3
Boekwaarde 31 december 2019	775.790	130.838	2.298	908.926

De herwaarderingsreserve wordt voor het vastgoed in exploitatie op complexniveau bepaald aan de hand van de positieve verschillen per complex op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde op basis van historische kostprijs.

De toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde betreft de mutatie in de herwaarderingsreserve van de activa in exploitatie en de VOV-woningen ten opzichte van voorgaand jaar en bedraagt 106,1 miljoen euro.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 647 miljoen (ofwel 44%) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Wooncompas. De mogelijkheden voor Wooncompas om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van Wooncompas is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Voorstel resultaatbestemming

In de statuten van Wooncompas zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming. Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 ten bedrage van **130.253.000** geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. De resultaatbestemming is, vooruitlopend op goedkeuring door de Raad van Commissarissen, in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2019 ten bedrage van **130.253.000** betreft **20.796.000** gerealiseerd resultaat en **109.457.000** niet-gerealiseerde waardeveranderingen voor de projecten, VOV-woningen en vastgoed in exploitatie. Van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen is **106.171.000** herwaarderingsreserve.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn weer onder te verdelen in **109.181.000** euro niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en **276.000** euro niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Het niet-gerealiseerde vermogen is ten gunste van de herwaarderingsreserve verantwoord in de toelichting bij het eigen vermogen (1.8).

1.9 Voorzieningen

1.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2019	2018
Saldo 1 januari	12.110	12.683
Dotatie	4.285	4.435
Vrijval	-10.087	-737
Besteding als gevolg van investeringen	-1.692	-4.271
Boekwaarde 31 december	4.617	12.110

Op de regel dotatie wordt enerzijds het bedrag van nieuw gevormde voorzieningen verantwoord (positief) en op de regel vrijval een correctie op de voorziening of het terugboeken van de voorziening bij oplevering (beide negatief). Op de regel besteding als gevolg van investeringen staan de kosten die op de voorziening in mindering worden gebracht (negatief) en de terugname van kosten bij oplevering van het project (positief).

De mutaties in de voorziening laten zich als volgt specificeren:

	Saldo voorziening 1 januari	Terugname onrendabele toppen agv opleveringe n	Terugname eerdere bestedingen tlv voorziening	Dotatie nieuwe ORT	Verlaging eerder genomen ORT	Besteed tlv voorziening in huidige boekjaar	Saldo voorziening 31 december
Rijsoord	-		2.133.290		-2.133.290		-
Rembrandtweg	3.340.007				-1.126.759	-2.213.248	-
Centrumplan fase 2	1.883.572		1.422.022		-3.305.594		-
Tarwestraat	-			2.396.960		-570.719	1.826.241
Vogelbuurt fase 1 Rhooon	3.187.855					-3.187.855	-
Vrouwenpolder	-	-1.289.750	1.289.750				-
Stationstuin	416.433				-123.269	-293.164	-
Blaak	2.197.931				-971.964	-150.426	1.075.541
Stadhouderslaan	1.084.654		51.404		-1.136.058		-
Aarhof	-			1.888.384		-172.812	1.715.572
	12.110.452	-1.289.750	4.896.467	4.285.344	-8.796.934	-6.588.224	4.617.354

De waarde­stijgingen in het vastgoed van de afgelopen jaren hebben ertoe geleid dat een groot deel van de eerder genomen voorziening onrendabele investeringen (8,8 miljoen euro) kunnen vrijvallen, daarnaast is er vrijval van de voorziening als gevolg van oplevering van het project Vrouwenpolder (1,3 miljoen euro). De terugname van eerdere bestedingen ten laste van de voorziening zijn hier het gevolg van (4,9 miljoen euro). Deze mutaties en de nieuwe dotaties voor de projecten Aarhof (1,9 miljoen euro) en Tarwestraat (2,4 miljoen euro) zijn verantwoord in het resultaat onder overige waarde­veranderingen (paragraaf 2.4.1). De bestedingen ten laste van de voorziening in huidige boekjaar (-/- 6,6 miljoen euro) betreffen investeringen ten laste van de voorziening.

Per saldo resteert er nog een voorziening op projecten Tarwestraat, Blaak en Aarhof. De afronding van deze posten loopt naar verwachting langer dan een jaar.

1.9.2 Voorziening voor latente belastingverplichtingen

De latentie verkopen is per 31-12-2018 gewaardeerd naar nihil zie hiervoor de toelichting bij de stelselwijzing. Het saldo per 31-12-2019 betreft de latentie op de voorzienig onderhoudslasten. Voor een nadere toelichting zie onderdeel 2.9 Latente belastingen.

	2019	2018
Saldo begin boekjaar	439	349
- Mutatie inzake waarderingsverschil leningen o/g en u/g	-29	-3
- Mutatie inzake waarderingsverschil onderhoudslasten	-74	93
Saldo einde boekjaar	337	439

1.9.3 Overige voorzieningen

	De Vier Jaargetijden		DIGH		Voormalig personeel	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Saldo 1 januari	618	1.078	30	30	359	359
Dotatie	500	-	25	-	-	-
Vrijval	-	-460	-	-	-245	-
Besteding	-880	-	-	-	-25	-
Boekwaarde 31 december	238	618	55	30	89	359

Voorziening claim De Vier Jaargetijden

In 2007 is het nieuwbouwproject De Vier Jaargetijden opgeleverd. Sindsdien is een aantal gebreken vastgesteld bij de opgeleverde complexen. In 2016 en 2017 zijn voorziening getroffen voor herstel van de tot dan toe bekende problemen. Eind 2019 resteert van deze voorziening nog een bedrag van 238.000 euro. De verwachte looptijd is korter dan 1 jaar.

Voorziening personeel

In 2017 is een plan opgesteld voor een wijk- en woonbeheer dat klaar is voor de toekomst. Voor de kosten die gepaard gaan met deze reorganisatie is eind 2017 een voorziening getroffen van 359.000 euro. De planning is iets uitgelopen waardoor er in 2018 geen onttrekkingen aan de voorziening hebben plaatsgevonden. Eind 2019 is de voorziening opnieuw beoordeeld. Hier is een lagere kostenraming uitgekomen waardoor een deel van de voorziening vrijvalt in 2019. De verwachting is dat de voorziening een looptijd heeft korter dan 1 jaar.

Voorziening DIGH

Deze voorziening is gevormd voor de garantstelling met betrekking tot Durban Housing in Zuid-Afrika. De afgegeven garantstelling bedraagt maximaal 60.000 euro. Ultimo 2018 is 50 procent hiervan voorzien, waardoor een voorziening is gevormd van 30.000 euro. In 2019 is de voorziening verhoogd naar 55.000 euro met het oog op de begin 2020 af te sluiten vaststellingsovereenkomst. Met de gemaakte afspraken in de vaststellingsovereenkomst blijven de lasten binnen de afgegeven garantstelling. Deze voorziening is als kortlopend (looptijd > 1 jaar) aan te merken. Alle overige voorzieningen zijn gewaardeerd op nominale waarde.

1.10 Langlopende schulden

1.10.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

Het verloop van de leningen is als volgt:

	2019	2018
Langlopende schulden kredietinstellingen		
Saldo begin boekjaar	258.796	262.183
Nieuwe leningen	16.000	5.000
Reguliere aflossingen	-7.310	-8.387
Vervroegde aflossingen	-	-
Saldo langlopende leningen	267.486	258.796
Aflossingsverplichting <1 jaar	-4.424	-7.310
Saldo einde boekjaar	263.062	251.486

Het totale aflossingsbestanddeel voor de komende 5 jaar bedraagt circa 39,3 miljoen euro. Het aflossingsbestanddeel van de leningen voor 2020, inclusief de contracten die geheel vervallen, bedraagt circa 4,4 miljoen euro en is opgenomen onder de kortlopende schulden. De gemiddelde restant looptijd van de langlopende leningen per 31 december 2019 bedraagt circa 20 jaar. De gewogen gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen o/g op 31 december 2019 bedraagt exclusief de Flexlening (lening met variabele hoofdsom en variabele rente) circa 3,29 procent (2018: 3,44 procent). Al deze leningen zijn geborgd door het WSW (circa 215,4 miljoen euro) of de gemeente (circa 52,1 miljoen euro). Voor overige informatie betreffende langlopende schulden wordt verwezen naar de paragraaf financiële instrumenten en risicobeheersing in de grondslagen.

Op 31-12-2019 bedraagt de marktwaarde (NCW) van de leningen 352,8 miljoen euro (2018: 327,2 miljoen euro). De marktwaarde is bepaald middels het pakket FMP van Ortec waarmee wij de meerjarenprognoses berekenen. Ortec levert voor alle berekeningen de benodigde datasets. De datasets voor de rente zijn de 'Euro 10-jaars SWAP rente' en de 'Euro 3-maands SWAP rente', zoals gepubliceerd door European Money Markets Institute (EMMI).

Onder de langlopende schulden is een basisrentelening, met een hoofdsom van 10 miljoen euro, opgenomen onder de volgende voorwaarden:

- Het rentepercentage was in 2019 opgebouwd uit een basisrente van 3,12 procent vermeerderd met een kredietopslag van 0,32 procent. De totale rente kwam hiermee op 3,44 procent. De vervaldatum van de huidige kredietopslag is 21 december 2020.
- Marktwaarde van de basisrentelening is circa 10,4 miljoen euro.
- Gehele of gedeeltelijke extra aflossing van de lening is toegestaan, indien geldgever en geldnemer hierover gezamenlijk overeenstemming hebben bereikt.
- Liquiditeitsrisico: "Wanneer geldgever en geldnemer geen overeenstemming bereiken over de aanpassing van de kredietopslag zal de leningsovereenkomst worden beëindigd en zal op de herzieningsdatum van de kredietopslag het restant van de hoofdsom met rente, kosten en eventueel verschuldigde vergoedingen in zijn geheel worden afgelost. In geval van vervroegde aflossing wordt aanvullend, op de herzieningsdatum van de kredietopslag, de marktwaarde van de renteafspraken inzake de basisrente over de resterende looptijd van de leningsovereenkomst afgerekend".
- De basisrentelening hoeft niet te worden gesplitst vanwege het feit dat de herziening van de kredietopslag nauw verbonden is met het basiscontract. Op het moment van de renteherziening wordt eventueel afgerekend op basis van marktconforme voorwaarden.

De leningen in de portefeuille van Wooncompas bevatten geen rentederivaten en geen embedded derivaten welke zijn afgescheiden van het basiscontract.

1.10.2 Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo 1 januari		
-Oorspronkelijke verkoopprijs	9.677	9.761
-Aandeel verkoper in waardemuatie	906	-4
Boekwaarde 1 januari	10.583	9.757
Mutaties		
-Desinvesteringen - terugkopen	-307	-84
-Aandeel verkoper in waardemuatie	674	910
Totaal mutaties	367	826
Saldo 31 december		
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	9.370	9.677
-Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	1.580	906
Boekwaarde 31 december	10.950	10.583

Gedurende 2019 zijn 2 woningen (2018: 1) onder een VOV-regeling teruggekocht door Wooncompas. Daarnaast is voor 1 woning de terugkoopverplichting afgekocht op verzoek van de koper. De met deze mutaties samenhangende afname van de terugkoopverplichting bedraagt 307.000 euro (2018: 84.000 euro). Als gevolg van een gemiddelde leegwaardestijging van de onroerende zaken van 9,2 procent (2018: 13,7 procent), stijgt de terugkoopverplichting in 2019 met 680.000 euro.

1.10.3 Overige schulden

Overige schulden	31-12-2019	31-12-2018
RC Riederborgh	4	75
Gas en elektra	1	136
Eerste verhuurnota's	7	5
Overige	62	58
Saldo einde boekjaar	74	274

De overige langlopende schulden bestaan uit voor 130.000 euro uit waarborgsommen (2018: 134.000 euro), deze hebben betrekking op contracten BOG/MOG.

1.11 Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

1.11.1 Schulden aan kredietinstellingen

Schulden aan kredietinstellingen	31-12-2019	31-12-2018
Aflossingsverplichting leningen komend boekjaar	4.424	7.310
Saldo einde boekjaar	4.424	7.310

De aflossingsverplichting voor het komend boekjaar betreft de reguliere aflossingen die binnen een jaar moeten worden betaald op de betreffende valutadata inclusief leningen die binnen een jaar in zijn geheel dienen te worden afgelost.

1.11.2 Schulden aan leveranciers

Schulden aan leveranciers	31-12-2019	31-12-2018
Crediteuren	1.932	4.849
Saldo einde boekjaar	1.932	4.849

Het saldo einde boekjaar betreft de per balansdatum openstaande crediteuren. Het debetsaldo in de crediteuren is apart verantwoord onder de overlopende activa.

1.11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-12-2019	31-12-2018
Vennootschapsbelasting	1.728	2.781
Loonheffing en sociale verzekeringspremie	264	288
Af te dragen omzetbelasting	266	864
Saldo einde boekjaar	2.258	3.933

De opgenomen schuld vennootschapsbelasting betreft een te betalen post voor het aangiftejaar 2019 onder aftrek van te vorderen vennootschapsbelasting over de jaren 2017 en 2018.

1.11.4 Schulden ter zake van pensioenen

Schulden terzake van pensioenen	31-12-2019	31-12-2018
Nog af te dragen pensioenpremie	142	83
Saldo einde boekjaar	142	83

Het pensioenfonds brengt gedurende het jaar voorschotten in rekening met betrekking tot te betalen pensioenpremies. Na afloop van een boekjaar komt er een afrekening over het betreffende jaar. Het openstaande saldo betreft nog te ontvangen (correcties op de) afrekeningen over de afgelopen jaren.

1.11.5 Overige schulden

Overige schulden	31-12-2019	31-12-2018
RC Riederborgh	4	75
Gas en elektra	1	136
Eerste verhuurnota's	7	5
Overige	62	58
Saldo einde boekjaar	74	274

1.11.6 Overlopende passiva

Overlopende passiva	31-12-2019	31-12-2018
Niet vervallen rente van geldleningen	4.098	4.153
Nog te betalen kosten	3.330	2.282
Stook-/servicekosten	5	256
Vooruitontvangen huur	1.120	886
Saldo einde boekjaar	8.552	7.576

De schuld uit hoofden van stook- en servicekosten heeft betrekking op de nog met huurders af te rekenen kosten. De stook- en servicekosten worden maandelijks bij huurders in rekening gebracht middels voorschotten en worden aan het einde van het jaar afgerekend op basis van de werkelijke kosten. Het verschil ten opzichte van voorgaand jaar wordt veroorzaakt door individueel stookgedrag van huurders in combinatie met de temperatuurverschillen jaar op jaar.

De post Nog te betalen kosten heeft betrekking op in 2019 verantwoorde kosten welke in 2020 worden betaald.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Bedragen x € 1.000

Leaseverplichtingen

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

Overzicht leaseverplichtingen (x 1.000 euro)	2019	2018
Leasecontract printers (24)	12	29
Leasecontract couverteermachine (1)	5	7
Leasecontract koffieautomaten (4)	8	5
Leasecontracten auto's (7)	240	62
Totaal leaseverplichtingen	265	103

Alle verplichtingen hebben een looptijd korter dan vijf jaar. De verplichtingen voor het komende jaar bedragen 82.400 euro (2018: 36.500 euro).

Obligoverplichting WSW

De totale leningsom onder WSW-garantie ultimo 2019 bedraagt 215,4 miljoen euro exclusief het niet opgenomen deel van de lening met variabele hoofdsom (Flexlening). Conform de voorwaarden van het WSW moet rekening worden gehouden met een mogelijke toekomstige obligoverplichting van 7,8 miljoen euro. Het obligotarief is vastgesteld op 3,85 procent. De grondslag waarover WSW het obligotarief berekent is het schuldrestant van de geborgde lening met uitzondering van de lening typen variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Bij het type lening met variabele hoofdsom geldt een obligoverplichting over 75 procent van de maximale hoofdsom. Collegiale financieringen zijn niet van toepassing bij Wooncompas.

Aangegane verplichtingen projecten

De aangegane verplichtingen met betrekking tot lopende projecten worden niet op de balans vermeld. Zij geven het volgende beeld: ultimo 2019 is voor circa 32,6 miljoen euro aan verplichtingen aangegaan voor projecten in voorbereiding en in uitvoering (2018: 35 miljoen euro).

Voorzieningen voor pensioenen

De Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) is een sector pensioenfonds. Er zijn geen verplichtingen op corporatieniveau beschikbaar. Het is daarom niet mogelijk om eventuele rechten en verplichtingen met betrekking tot dit pensioenfonds in de balans op te nemen. Een overschot of tekort in het bedrijfstakpensioenfonds SPW kan invloed hebben op toekomstige premies. Het saldo van betaalde en verhaalde premies is in de resultatenrekening verwerkt. De zogenaamde 'beleidsdekkingsgraad' bij pensioenmaatschappijen is bepalend voor de uitkeringen en premievaststelling. Deze 'beleidsdekkingsgraad' bedraagt ultimo 2019: 110,7 procent (2018: 115,9 procent). De ontwikkelingen op de financiële markten blijven onzeker. Het is daarom niet te zeggen hoe de beleidsdekkingsgraad van het fonds zich het komende jaar zal ontwikkelen. Een mogelijke reservering heeft in deze jaarrekening niet plaatsgevonden.

Juridische zaken

Op 31 december 2019 heeft Wooncompas geen lopende rechtszaken.

Beklemmingen aangaande vastgoed in exploitatie

In diverse exploitatieovereenkomsten tussen Wooncompas en de gemeente Ridderkerk zijn afspraken opgenomen betreffende de realisatie van woningen in vooraf benoemde marktsegmenten/prijsklassen. Dezelfde exploitatieovereenkomsten stellen geen eisen aan de duur van de periode na oplevering waarin de initiële marktsegmenten/prijsklassen gehandhaafd moeten worden. Daar zijn wel mondelinge afspraken over gemaakt. De geldigheidsduur en einddatum variëren per project. In de waardering van de complexen (zijnde kasstroom genererende eenheden) die vallen onder dergelijke exploitatieovereenkomsten is geen rekening gehouden met een dergelijke aftopping van de markthuur, gezien de zeer geringe impact hiervan, zowel in de tijd als in de financiële waardering.

Volmacht WSW

Wooncompas heeft een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan het WSW, waarmee het WSW de mogelijkheid heeft over te gaan tot het vestigen hypotheek op een deel van het bezit van Wooncompas.

DIGH

Met een aantal corporaties uit de stadsregio Rotterdam en de Gemeente Rotterdam heeft Wooncompas in het verleden middels een geldlening willen bijdragen in de ontwikkeling van sociale woningbouw in Durban Zuid Afrika. De lening u/g bedroeg 114.000 euro en was renteloos verstrekt aan de stichting Durban Rotterdam Housing Project. In 2014 is deze lening geheel terugbetaald onder de voorwaarden dat in de plaats daarvan een garantie werd afgegeven tot zekerheid voor de betalingsverplichting. Deze regeling is geëffectueerd en de geldelijke lening is omgezet in een 'papieren' garantieverstreking waarbij Wooncompas een deel garandeert (tot max. 60.000 euro). Van de verstrekte garantie is in de balans 55.000 euro voorzien, vooruitlopend op definitieve afwikkeling in 2020 (1.9.3).

Bankgarantie huur kantoorruimte

Wooncompas heeft een bankgarantie ter hoogte van 16.823 euro afgegeven aan de verhuurder van ons kantoorpand aan de Ien Daleshof te Rotterdam.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000

2.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

2.1.1 Huuropbrengsten

		2019	2018
Huuropbrengsten			
Netto huur woningen	DAEB	55.845	55.912
	niet-DAEB	10.219	9.994
Netto huur niet-woningen	DAEB	2.467	1.700
	niet-DAEB	2.659	2.396
Af: huurderving leegstand		-756	-430
Af: huurderving sloop		-196	-549
Af: dotatie voorziening dubieuze debiteuren		-361	-144
Totaal huuropbrengsten		69.877	68.880

De totale huuropbrengsten zijn ten opzichte van 2019 met 1,4 procent gestegen (997.000 euro). Deze stijging wordt veroorzaakt door het resultaat van de jaarlijkse huurverhoging (894.000 euro) en opleveringen nieuwbouw (477.000 euro). In 2019 bedroeg de gemiddelde huurverhoging 1,36 procent (2018: 1,46 procent) voor DAEB woningen en 1,6 procent (2018: 1,4 procent) voor niet-DAEB woningen. De overige redenen van de mutatie van de totale huuropbrengsten zijn minder leegstandskosten (27.000 euro), hoger dotatie voorziening dubieuze debiteuren (-/- 217.000 euro) en overige mutaties (-/- 184.000 euro). In de overige mutaties zijn ook de mutaties huurharmonisatie, verkopen en de huuraanpassingen met zorginstellingen (niet-DAEB) begrepen.

2.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2019	2018
Opbrengsten servicecontracten		
Vergoedingen leveringen en diensten (stook- en servicekosten, glasve	4.020	4.428
Doorbelaste administratiekosten	-105	88
Af: leeg voor verhuur	-23	-19
Af: te verrekenen (vooruitbetaalde bedragen) met huurders	-197	-293
Totaal opbrengsten servicecontracten	3.695	4.205

De opbrengsten servicecontracten bestaan uit de in rekening gebrachte voorschotten minus de nog met bewoners af te rekenen kosten over 2019 en voorgaande jaren. Door structureel dalende lasten (met name energie) zijn ook de opbrengsten van de in rekening gebrachte voorschotten lager dan vorig jaar.

2.1.3 Lasten servicecontracten

	2019	2018
Lasten servicecontracten		
Lasten leveringen en diensten (service- en stookkosten, glasverzekering)	3.787	4.146
Administratiekosten	-122	66
Toerekening indirecte kosten	183	448
Totaal lasten servicecontracten	3.849	4.660

De lasten servicecontracten bestaan uit de door leveranciers in rekening gebrachte kosten in het verslagjaar, administratiekosten en de toerekening van onze indirecte kosten.

2.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2019	2018
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Beheerkosten woonwagens	10	28
Toerekening indirecte kosten	4.769	5.428
Totaal lasten verhuur en beheer	4.778	5.456

Voor de lasten verhuur en beheeractiviteiten heeft een presentatiewijziging plaatsgevonden. Bij de toerekening van de indirecte kosten is als handvat de handleiding van SBR wonen gehanteerd voor het toepassen van de functionele indeling. De (indirecte) kosten die hier gepresenteerd worden, zijn het deel van de personeels- en overige bedrijfslasten die direct toe te rekenen zijn aan onze primaire activiteit: verhuur en beheer van vastgoed.

2.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2019	2018
Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	6.053	6.746
Contractonderhoud	1.912	1.721
Kwaliteitsonderhoud	-0	2
Zorgvriendelijk wonen	43	47
Klachtenonderhoud	3.005	2.515
Mutatieonderhoud	2.432	2.699
Onderhoud Badkamer, Keuken en Toiletten	1.905	-
Toerekening indirecte kosten	3.045	2.463
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	18.394	16.193

De totale lasten onderhoud zijn in 2019 2,2 miljoen euro hoger dan in 2018.

Als gevolg van een strategiewijziging in 2018 is een gedeelte van de werkzaamheden opgenomen in een nieuwe activiteit, Onderhoud Badkamer, Keuken en Toiletten. Het nieuwe badkamer-, keuken- en toilettenbeleid (BKT) leidt tot een verschuiving van kosten van zowel planmatig- als mutatieonderhoud naar Onderhoud BKT. De kosten voor dit nieuwe Onderhoud BKT zijn hoger (400.000 euro) uitgevallen dan begroot. Een belangrijke oorzaak hiervoor is de toename van het aantal mutaties en realisatie (in 2019) van in 2018 aangegane verplichtingen (mutatieonderhoud).

Ten opzichte van voorgaand jaar zijn de kosten voor het planmatig onderhoud gedaald met 0,7 miljoen euro. Dit positieve resultaat wordt bepaald door tegenvallers (275.000 euro), besparingen op aanbesteding (449.500 euro) en vervallen werkzaamheden (525.500 euro).

De kosten voor het klachten- en mutatieonderhoud zijn gestegen ten opzichte van voorgaand jaar als gevolg van prijsstijgingen in de markt en resultaten van heronderhandelingen van prijsafspraken.

In 2019 is een stijging van het aantal mutaties te zien (545 in 2019, 518 in 2018) en zijn de gemiddelde kosten van een mutatie ongeveer 450 euro hoger.

Bij het onderdeel klachtenonderhoud is de reparatiegraad met 11% gestegen en zijn de gemiddelde kosten per reparatie hoger (ongeveer 50 euro per reparatie). De uitwerking van het BKT beleid is hier voornaamste reden. Bij herstel van een gebrek wordt vaker compleet vervangen, waar eerder voor reparatie werd gekozen.

De post 'Toerekening indirecte kosten' is gestegen ten opzichte van 2018 als gevolg van presentatiewijziging in het hanteren van de verdeling van (indirecte) kosten. Voor een nadere toelichting zie de post 2.1.4.

2.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019	2018
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Verhuurderheffing	6.442	7.016
Onroerend zaak belasting	2.002	1.948
Rioolbelastingen	772	734
Waterschapslasten	690	627
Overige belastingen	7	8
Verzekeringen vastgoed in exploitatie	165	177
VvE bijdragen	124	93
Vaste activa ten behoeve van leveringen en diensten	342	50
Overige directe exploitatiekosten	472	207
Toerekening indirecte kosten	-1	32
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.014	10.891

De verhuurderheffing wordt berekend met als basisgrondslag de WOZ waarde en een tarief van 0,561 procent (2018: 0,591). Op de verhuurderheffing van 2019 is 0,8 miljoen euro in mindering gebracht als gevolg van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing. De verkregen vermindering heeft betrekking op de ombouw van 'Reyerheem' van onzelfstandige naar zelfstandige eenheden.

De kosten bij de post vaste activa ten behoeve van leveringen en diensten bestaat uitsluitend uit afschrijving op de activa ten behoeve van diensten servicecontracten, deze zijn gestegen als gevolg van investeringen in 2018.

De post 'Overige exploitatiekosten' is hoger dan vorig door een dotatie aan de voorziening 'De Vier Jaargetijden' (500.000 euro) en een vrijval in de voorziening personeel (245.000 euro).

2.2 Verkoop vastgoed in ontwikkeling

In 2019 hebben geen verkoopactiviteiten van nieuwbouwwoningen plaatsgevonden.

2.3 Verkoop vastgoedportefeuille

	2019	2018
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Voormalige huurwoningen		
Verkoopopbrengst huurwoningen	4.543	6.737
Af: verkoopkosten huurwoningen	-163	-161
Af: boekwaarde huurwoningen	-3.669	-3.747
Resultaat huurwoningen	711	2.830
VOV woningen		
Verkoopopbrengst VOV woningen	39	333
Af: verkoopkosten VOV woningen	-5	-18
Af: boekwaarde VOV woningen	-	-240
Resultaat VOV woningen	34	76
Grondposities		
Verkoopopbrengst grondposities	6	-
Af: verkoopkosten grondposities	-2	-
Af: boekwaarde grondposities	-	-
Resultaat grondposities	4	-
Af: toegerekende organisatiekosten	-29	-37
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	720	2.869

Voormalig huurwoningen

In 2019 zijn 15 voormalig huurwoningen in Ridderkerk verkocht (2018: 15) en 1 bedrijfsruimte in Rotterdam. Daarnaast zijn in 2018 de opbrengsten van de verkoop Vooruitgang en Rijsoord verantwoord (2,5 miljoen euro).

Voormalig VoV woningen

In 2019 is voor een voormalig koopgarant woning de terugkoopverplichting afgekocht. Het verkoopresultaat van deze woning bedraagt 27.000 euro.

2.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

2.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Overige waardeveranderingen projecten	5.660	-5.713
Kleine rendabele investeringen	-279	-147
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.381	-5.859

De overige waardeveranderingen projecten laten zich als volgt specificeren:

	31-12-2019	31-12-2018
Waardeverminderingen		
Blaak	0	-2.244
Stadhouderslaan	0	-1.136
Aanvulling Rijsoord	0	-800
Aanvulling ORT Rembrandweg	0	0
Centrum Plan Fase 2a EGW SH	0	-25
Centrum Plan Fase 2a EGW MDH	0	-114
Centrum Plan Fase 2b EGW SH	0	-25
Centrum Plan Fase 2b EGW MDH	0	-90
Aarhof, Rotterdam	-1.888	0
Tarwestraat	-2.397	0
Buitengebruikstelling bergingen e.d.	-210	0
Kleine rendabele investeringen ten laste van resultaat	-279	-147
<i>Tussentelling waardeverminderingen</i>	<i>-4.775</i>	<i>-4.582</i>
Terugname waardeverminderingen		
Oplevering Geerlaan	0	1.234
Oplevering Vrouwenpolder	1.290	0
Terugname ORT Rembrandweg	1.127	0
Terugname ORT Rijsoord	2.133	0
Terugname ORT CP2	3.306	0
Terugname ORT Vogelbuurt fase 1	0	0
Terugname ORT Stationstuin	123	0
Terugname ORT Blaak	972	0
Terugname ORT Stadhouderslaan	1.136	0
<i>Tussentelling terugnames</i>	<i>10.087</i>	<i>1.234</i>
Vrijval eerdere ORT		
- Vogelbuurt fase 1	0	737
Afwaardering haalbaarheidsonderzoeken		
- Diverse projecten	0	-17
Bijzonder waardeverminderingen		
- Impairment marktwaarde kantoor Koningplein	69	-3.231
Totaal overige waardeveranderingen projecten	5.381	-5.859

Waardeverminderingen

Een project in ontwikkeling heeft in 2019 de fase bereikt waar de plannen dermate concreet zijn dat we voor het verschil tussen de geschatte stichtingskosten en de marktwaarde in verhuurde staat een voorziening vormen voor onrendabele investeringen. Dit betreft het project Aarhof. Voor de overige projecten is sprake van een verwachte stijging van de marktwaarde van het project, waardoor eerdere onrendabele toppen zijn verlaagd.

Waardeverminderingen door afboeken haalbaarheidsonderzoeken

In 2019 zijn geen haalbaarheidsonderzoeken afgewaardeerd.

Terugname waardeverminderingen

In 2019 is het project Vrouwenpolder opgeleverd. Dit betreft 55 DAEB woningen in Barendrecht. De oplevering en waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, is verantwoord onder de vastgoedbeleggingen. De positieve waardevermindering is een gevolg van een hogere waardering.

Voor alle projecten waarvoor een voorziening was getroffen in 2018 of 'eerder' is bekeken of deze voorziening op basis van de huidige geschatte stichtingskosten en marktwaarde in verhuurde staat nog toereikend is. Dit heeft in 2019 geleid tot een terugname van eerdere waardeverminderingen.

Bijzondere waardeverminderingen

Jaarlijks wordt de marktwaarde van het kantoorpand bepaald. Dit heeft in 2019 geleid tot een terugname van eerdere afwaarderingen.

2.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	31-12-2019	31-12-2018
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
DAEB-vastgoed in exploitatie		
- Toename marktwaarde	€ 99.909	€ 130.998
- Afname marktwaarde	€ -7.750	€ -198
- Waardeverandering uit hoofde van fusie WoonCompas	€ -	€ 9.801
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed	€ 92.159	€ 140.601
- Buitengebruikstellingen MVS	€ -	€ -308
- Realisatie afwaardering sloop	€ -	€ 7.937
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	€ 92.159	€ 148.230
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
- Toename marktwaarde	€ 17.946	€ 24.155
- Afname marktwaarde	€ -924	€ -994
- Waardeverandering uit hoofde van fusie WoonCompas	€ -	€ 524
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed	€ 17.022	€ 23.685
- Buitengebruikstellingen MVS	€ -	€ -
- Realisatie afwaardering sloop	€ -	€ 800
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	€ 17.022	€ 24.486
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	€ 109.181	€ 172.715

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op vastgoedbeleggingen (1.2).

2.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2019	2018
Vastgoed verkocht onder voorwaarden:		
- Toename marktwaarde	€ 638	€ 1.251
- Waardeveranderingen van terugkoopverplichtingen	€ -349	€ -843
- Nagekomen resultaat voorgaand boekjaar	€ -13	€ -
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	€ 276	€ 407

De niet gerealiseerde waardeveranderingen zijn positief als gevolg van de marktontwikkelingen. Zowel de verplichting (passiva) als de vastgoedbelegging (activa) stijgen met 9,2%. De positie 'Verkocht onder voorwaarden' is gebaseerd op de voorlopige inschatting van de leegwaardeontwikkeling welke eind 2019 is opgesteld voor het bezit in exploitatie.

2.5 Overige activiteiten

2.5.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2019	2018
Opbrengsten overige activiteiten		
Opbrengsten overige administratiekosten	-	-
Opbrengst overige verhuur	-6	23
Nagekomen baten exploitaties	216	234
Totaal opbrengsten overige activiteiten	210	257

In deze post worden ontvangen beheervergoedingen, overige verhuuropbrengsten en opbrengsten Energie Prestatie Vergoeding (EPV) verantwoord. De extra opbrengsten EPV zijn in 2019 voor het eerst zichtbaar. Daarnaast worden incidentele baten verantwoord, zoals in 2019 een bedrag van 117.400 euro uit een suppletie aangifte BTW (pro-rata regeling 2017/2018).

2.5.2 Kosten overige activiteiten

	2019	2018
Kosten overige activiteiten		
Overige	31	13
Totaal kosten overige activiteiten	31	13

In 2019 heeft deze post nagenoeg geheel betrekking op de verwachte kosten voor DIGH. In aanloop naar de definitieve afwikkeling in 2020 is in 2019 de voorziening verhoogd met 25.000 euro.

2.6 Overige organisatiekosten

2.6.1 Overige organisatiekosten

	2019	2018
Overige organisatiekosten		
Saneringsheffing	-	691
Heffingsbijdrage Aw	-	-
Continue verbeteren / BPO	40	62
Rendementsturing	-	-
ICT projecten	120	261
Implementatie Woningwet	-	0
Boetes en betalingsverschillen	20	-85
Fusiekosten	291	-
Toerekening indirecte kosten	2.888	2.784
Totaal overige organisatiekosten	3.359	3.713

Wooncompas is een organisatie die volop in ontwikkeling is, de overige organisatiekosten zijn hiervan een weerspiegeling. Als gevolg van de fusie zijn de specifieke projectkosten lager dan in 2018. De kosten van de fusie in 2019 zijn in eveneens in deze post verantwoord.

2.7 Leefbaarheid

2.7.1 Kosten en toegerekende organisatiekosten leefbaarheid

	2019	2018
Directe kosten leefbaarheid	460	398
Wonen en Zorg	-	-
Toerekening indirecte kosten	870	704
Totaal kosten leefbaarheid	1.330	1.103

De kosten voor leefbaarheid zijn te verdelen in directe kosten en indirecte kosten. Directe kosten hebben betrekking op daadwerkelijke activiteiten in de wijk (bijvoorbeeld de inzet van huismeesters) en zijn in 2019 52 duizend euro hoger. De indirecte kosten hebben betrekking op de toerekening van organisatiekosten op basis van de urenbesteding van het personeel. Deze inschatting wordt jaarlijks herijkt.

2.8 Financiële baten en lasten

	2019	2018
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van €	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-6	-151
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-6	-151
Rentelasten leningenportefeuille	8.947	9.087
Kosten van financiering en borgstelling	35	38
Overige rente en soortgelijke kosten	5	17
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.987	9.143
Saldo financiële baten en lasten	8.981	8.992

De rentebaten in 2018 bevat een ontvangen bedrag aan wettelijke rente van de belastingdienst inzake een eerder boekenonderzoek. In 2019 is de leningenportefeuille per saldo toegenomen met 8,4 miljoen euro. De nieuwe leningen zijn onder gunstige voorwaarden afgesloten waardoor de gemiddelde rentelast daalde. Het gemiddelde rentepercentage van de totale portefeuille ultimo jaar is 3,29 procent (2018: 3,44 procent).

2.9 Belastingen

De post belastingen bestaat uit de acute last van boekjaar 2019, de mutaties in de latenties en de nieuwe inschatting van de acute last over boekjaar 2018.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De cumulatieve latentie vennootschapsbelasting bestaat uit:

o Waarderingsverschil leningen o/g (agio en disagio)	437	looptijd 31 jr
o Waarderingsverschil vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.897	looptijd 25 jr
Cumulatieve latentie vennootschapsbelasting	3.334	

Passieve belastingvorderingen en -verplichtingen

De cumulatieve latentie vennootschapsbelasting bestaat uit:

o Waarderingsverschil onderhoudslasten	337	looptijd 50 jr
Cumulatieve latentie vennootschapsbelasting	337	

De nominale waarde van de latentie vennootschapsbelasting bestaat uit:

o Waarderingsverschil leningen o/g (agio en disagio)	-7
o Waarderingsverschil vastgoedbeleggingen in exploitatie	148
Nominale waarde van de latentie	141

Het waarderingsverschil leningen o/g is gebaseerd op de afschrijving van het bij de fiscale openingsbalans berekende en opgenomen agio en disagio. De te verwachten verrekening < 1 jaar bedraagt 45.000 euro. Het waarderingsverschil voor vastgoedbeleggingen in exploitatie is het op dit moment bekende verschil tussen de fiscale en commerciële waarde, namelijk het afschrijvingspotentieel. Het waarderingsverschil onderhoudslasten is gebaseerd op de stand per 31-12-2019, in 2020 zal worden besloten hoe in de toekomst met deze voorziening om te gaan.

De latenties zijn berekend tegen de meest recent vastgestelde tarieven en een disconteringsvoet van 2,7 procent ($0,75 * \text{de gemiddelde vermogenskostenvoet van } 3,6 \text{ procent}$). De mutatie van zowel de actieve als de passieve belastinglatentie is in de winst-en-verliesrekening verantwoord. De opbouw is als volgt:

	<u>31-12-2019</u>	<u>Referentie</u>
Mutatie inzake waarderingsverschil leningen o/g (agio en disagio)	-22	
Mutatie inzake waarderingsverschil vastgoedbeleggingen in exploitatie	-148	
Mutatie in de actieve latentie vennootschapsbelasting	-170	1.4.2
Mutatie inzake waarderingsverschil leningen o/g (agio en disagio)	29	
Mutatie inzake waarderingsverschil onderhoudslasten	74	
Mutatie in de passieve latentie vennootschapsbelasting	102	1.9.2
Te vorderen vennootschapsbelasting 2017 (Rijsoord en Vooruitgang)	2	
Te vorderen vennootschapsbelasting 2018 (Rijsoord en Voortuitgang)	15	
Te vorderen vennootschapsbelasting 2019 (oud WoonCompas)	151	
Te vorderen vennootschapsbelasting	167	1.11.3
Beginstand 1-1-2018	-6.014	
Betalde vennootschapsbelasting 2018	6.014	
Verschuldigde vennootschapsbelasting op basis van fiscaal resultaat (acute last)	-1.895	
Te betalen vennootschapsbelasting	-1.895	1.11.3
De mutaties in de vennootschapsbelasting met resultaatseffect zijn als volgt:		
Verschuldigde vennootschapsbelasting op basis van fiscaal resultaat (acute last)	7.891	
Verwerkte vpb last in de winst-en-verliesrekening n.a.v. afname actieve latentie	170	
Verwerkte vpb bate in de winst-en-verliesrekening n.a.v. passieve latentie	-102	
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-664	
Vennootschapsbelasting 2019	7.295	

Het toepasselijke tarief vennootschapsbelasting voor de acute belastingplicht bedraagt over de eerste 200.000 euro 19 procent. Voor het resultaat daarboven is het tarief voor 2019 25 procent.

De effectieve belastingdruk is lager, met name als gevolg van de fiscaal niet belaste waarderingsverschillen, en bedraagt **5,2** procent in 2019 (2018: 5,7 procent).

De opstelling voor het bepalen van het fiscaal resultaat 2019 is als volgt:

bedragen x a 1.000

	2019
Commercieel resultaat	137.547
Correcties i.v.m. afschrijvingen/waardeveranderingen	289
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-114.562
Asbest commercieel geactiveerd fiscaal onderhoudskosten	-911
Subtelling	22.362
Fiscale afschrijvingen:	
Afschrijving bestaand bezit	-1.178
Afschrijving onroerend goed (eigen kantoor/magazijn)	-226
Afschrijving inventaris/ICT	-123
Afschrijving leveringen en diensten	-44
	-1.571
Fiscale af- of opwaarderingen	12.324
Kosten stopgezette projecten	0
Correctie winst verkoop bestaand bezit	-1.425
Afschrijving (dis)agio leningen	-184
Te activeren interne kosten en rente:	
Algemene kosten	0
Rente	195
	195
Fiscale projectresultaten	0
Dotatie voorziening groot onderhoud	-103
Afwaardering i.v.m. sloopwoningen	0
Bijtelling gemengde kosten	17
Fiscaal niet aftrekbare kosten	10
Investeringsaftrek (KIA, EIA en MIA)	-13
Fiscaal resultaat	31.612
Te verrekenen verliezen	0
Belastbaar bedrag	31.612
Belastingbedrag 19% over a 200.000	38
Belastingbedrag 25% over restantbedrag	7.853
De verschuldigde vennootschapsbelasting bedraagt op basis hiervan	7.891

Over de eerste 200.000 euro is het belastingtarief 20 procent. Voor het resultaat daarboven is het tarief in 2019 25 procent.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Algemeen

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij de directe methode worden de kasstromen rechtstreeks afgeleid uit de administratie, dat wil zeggen vanuit alle kas-bankmutaties van de organisatie. Zo wordt direct duidelijk hoe Wooncompas de middelen genereert.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit liquide middelen die vrij ter beschikking staan van de organisatie.

Kasstroom uit operationele activiteiten

De totale kasstroom uit operationele activiteiten is circa 12,9 miljoen euro positief. Ten opzichte van vorig jaar is de totale kasstroom uit operationele activiteiten toegenomen met circa 3,0 miljoen euro. De ingaande kasstroom is met circa 0,6 miljoen euro toegenomen. De inkomende kasstroom neemt toe als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging en het toevoegen van nieuw opgeleverde woningen, maar in 2018 was er een ontvangen projectsubsidie ter hoogte van circa 2,4 miljoen euro die in 2019 ontbreekt. Hierdoor komt de toename van de inkomende kasstromen lager uit. De uitgaande kasstroom is ten opzichte van vorig jaar met circa 3,0 miljoen euro afgenomen. De lagere uitgaande kasstroom is met name het gevolg van lagere uitgave aan overige bedrijfsuitgaven en lagere uitgave aan verhuurderheffing

Kasstroom uit (des)investeringen

De totale (des)investeringskasstroom is in 2019 circa 17,2 miljoen euro hoger dan in 2018. Dit betekent dat wij meer uitgaven hebben gedaan aan projecten in 2019.

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

De totale financieringskasstroom is in 2019 met circa 13,4 miljoen euro toegenomen ten opzichte van 2018. Dit verschil wordt veroorzaakt door het aantrekken van meer nieuwe leningen en ook door minder contractuele aflossingen.

Toelichting op de DAEB en niet-DAEB overzichten

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

- Balans DAEB per 31 december 2019
- Balans niet-DAEB per 31 december 2019
- Winst- en verliesrekening DAEB over 2019
- Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2019
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2019
- Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2019

Allen met de vergelijkende cijfers over het boekjaar 2018.

Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het niet-DAEB (commerciële) vastgoed in exploitatie omvat zelfstandige woongelegenheden in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens bij aanvang contract, de parkeervoorzieningen, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed in exploitatie.
- In de hiervoor genoemde overzichten worden de DAEB en niet-DAEB activiteiten primair toegerekend op basis van het type vastgoed.
- Daar waar geen directe toerekening mogelijk is worden toerekeningen op basis van een verdeelsleutel uitgevoerd. De verdeling geschiedt volgens de standaardverdeling gebaseerd op de verhouding in DAEB Een niet-DAEB bezit in exploitatie. Voor 2019 is dit 83% respectievelijk 17%.

Balans DAEB 2019

	31-12-2019	31-12-2018
ACTIVA		
Vaste Activa		
Immateriële vaste activa		
Overige immateriële vaste activa	1.016	884
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.220.327	1.113.232
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.141	3.046
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.918	10.433
Totaal vastgoed beleggingen	1.236.386	1.126.710
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.629	2.520
Totaal materiële vaste activa	2.629	2.520
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	196.879	175.358
Latente belastingvordering(en)	2.692	2.124
Leningen u/g	1.374	1.621
Interne lening u/g	64.120	66.395
Overige vorderingen FVA	-	-
Totaal financiële vaste activa	265.065	245.497
Som der vaste activa	1.505.097	1.375.611
Vlottende Activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	149	149
Vorderingen		
Huurdebiteuren	274	697
Gemeenten	42	3
Belastingvorderingen	-0	-0
Overige vorderingen	126	404
Overlopende activa	2.358	745
Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.438	2.438
Liquide middelen	-1.887	-119
Som der vlottende activa	3.501	4.317
TOTAAL ACTIVA	1.508.598	1.379.928

PASSIVA**Eigen vermogen**

Overige reserves	445.523	405.225
Herwaarderingsreserve	776.337	686.382
Totaal eigen vermogen	1.221.861	1.091.608

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.617	11.726
Voorziening latente belastingverplichtingen	337	439
Overige voorzieningen	311	804
Totaal voorzieningen	5.265	12.970

Langlopende schulden

Schulden/leningen kredietinstellingen	263.062	251.486
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaard	2.929	2.912
Overige langlopende schulden	104	117
Totaal langlopende schulden	266.095	254.515

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	4.424	7.310
Schulden aan leveranciers	1.506	2.817
Schulden aan groepsmaatschappijen	-1	-1
Belastingen en premies sociale verzekering	1.775	3.171
Schulden ter zake van pensioenen	127	69
Overige schulden	63	260
Overlopende passiva	7.485	7.209
Totaal kortlopende schulden	15.378	20.835

TOTAAL PASSIVA

1.508.598

1.379.928

Balans Niet-DAEB 2019

	31-12-2019	31-12-2018
ACTIVA		
Vaste Activa		
Immateriële vaste activa		
Overige immateriële vaste activa	151	149
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	250.458	235.340
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.527	7.979
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.568	540
Totaal vastgoed beleggingen	268.553	243.859
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	394	489
Totaal materiële vaste activa	394	489
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	18	18
Latente belastingvordering(en)	642	1.380
Leningen u/g	-48	-32
Overige vorderingen FVA	-	-
Totaal financiële vaste activa	612	1.366
Som der vaste activa	269.710	245.863
Vlottende Activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	369	1.373
Vorderingen		
Huurdebiteuren	70	138
Gemeenten	9	1
Belastingvorderingen	0	0
Overige vorderingen	40	-205
Overlopende activa	188	24
Liquide middelen	3.191	8.505
Som der vlottende activa	3.867	9.835
TOTAAL ACTIVA	273.577	255.698

PASSIVA**Eigen vermogen**

Overige reserves	64.291	58.986
Herwaarderingsreserve	132.588	116.372
Totaal eigen vermogen	196.879	175.358

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	384
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
Overige voorzieningen	71	229
Totaal voorzieningen	71	613

Langlopende schulden

Schulden/leningen kredietinstellingen	-	-
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaard	8.021	7.671
Overige langlopende schulden	26	17
Interne lening o/g	64.120	66.395
Totaal langlopende schulden	72.167	74.083

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Schulden aan leveranciers	426	2.032
Schulden aan groepsmaatschappijen	2.455	2.455
Belastingen en premies sociale verzekering	483	763
Schulden ter zake van pensioenen	15	13
Overige schulden	11	14
Overlopende passiva	1.068	367
Totaal kortlopende schulden	4.460	5.644

TOTAAL PASSIVA**273.577****255.698**

Winst- en verliesrekening 2019 DAEB

	Referentie	2019	2018
Exploitatie vastgoedportefeuille	2.1		
Huuropbrengsten	2.1.1	57.334	56.652
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	3.344	3.729
Lasten servicecontracten	2.1.3	-3.387	-4.334
Overheidsbijdragen	2.1.4	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.1.4	-3.978	-5.029
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-15.736	-14.441
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-9.189	-9.343
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		28.389	27.234
Verkopen vastgoedportefeuille	2.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3	577	4.883
Toegerekende organisatiekosten verkopen vastgoedportefeuille	2.3	-64	-166
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3	-381	-2.271
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		132	2.446
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	2.766	-5.237
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	92.159	148.231
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	625	136
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.4	-	-
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille		95.550	143.129
Overige activiteiten	2.5		
Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	175	252
Kosten overige activiteiten	2.5.2	-26	-13
Totaal overige activiteiten		149	239
Overige organisatiekosten	2.6		
Overige organisatiekosten	2.6.1	-2.648	-3.056
Saneringsheffing		-	-
Totaal overige organisatiekosten		-2.648	-3.056
Leefbaarheid	2.7		
Kosten Leefbaarheid	2.7.1	-459	-395
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	2.7.1	-870	-542
Totaal leefbaarheid		-1.329	-938
Financiële baten en lasten	2.8		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van		-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		2.719	2.925
Rentelasten en soortgelijke kosten		-8.981	-9.139
Saldo financiële baten en lasten		-6.261	-6.214
Resultaat voor belastingen		113.982	142.841
Belastingen	2.9		
Belastingen		-5.250	-9.821
Resultaat niet-DAEB		21.521	28.440
Resultaat na belastingen		130.253	181.460

Winst- en verliesrekening 2019 Niet-DAEB

	Referentie	2019	2018
Exploitatie vastgoedportefeuille	2.1		
Huuropbrengsten	2.1.1	12.543	12.228
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	351	475
Lasten servicecontracten	2.1.3	-462	-325
Overheidsbijdragen	2.1.4	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.1.4	-800	-428
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-2.658	-1.752
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-1.884	-1.612
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		7.090	8.587
Verkopen vastgoedportefeuille	2.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3	4.011	2.187
Toegerekende organisatiekosten verkopen vastgoedportefeuille	2.3	-135	-49
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3	-3.288	-1.715
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		588	423
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	2.615	-622
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	17.022	24.484
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	-349	284
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.4	-	-
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille		19.288	24.146
Overige activiteiten	2.5		
Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	36	5
Kosten overige activiteiten	2.5.2	-5	-0
Totaal overige activiteiten		31	5
Overige organisatiekosten	2.6		
Overige organisatiekosten	2.6.1	-711	-657
Saneringsheffing		-	-
Totaal overige organisatiekosten		-711	-657
Leefbaarheid	2.7		
Kosten Leefbaarheid	2.7.1	-1	-3
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	2.7.1	-	-162
Totaal leefbaarheid		-1	-165
Financiële baten en lasten	2.8		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van		-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		1	27
Rentelasten en soortgelijke kosten		-2.721	-2.805
Saldo financiële baten en lasten		-2.720	-2.778
Resultaat voor belastingen		23.565	29.561
Belastingen	2.9		
Belastingen		-2.045	-1.121
Resultaat na belastingen		21.521	28.440

Kasstroomoverzicht DAEB 2019

bedragen x a 1.000

	2019	2018
Ontvangsten:		
Huren	57.957	56.931
Vergoedingen	3.382	3.544
Overheidsontvangsten	-	2.316
Overige bedrijfsontvangsten	156	248
Renteontvangsten	-	-
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	<i>61.494</i>	<i>63.040</i>
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	-5.243	-5.492
Onderhoudsuitgaven	-13.204	-13.480
Overige bedrijfsuitgaven	-13.831	-13.040
Rente-uitgaven	-8.910	-9.248
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-601
Verhuurderheffing	-5.356	-5.810
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-165	-161
Vennootschapsbelasting	-7.996	-7.486
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	<i>-54.705</i>	<i>-55.319</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.789	7.721
MVA:		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon-, en niet-woongelegenhe	861	4.024
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	39	315
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond	6	-
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>906</i>	<i>4.339</i>
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-13.247	-14.105
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-9.417	-4.715
Aankoop grond	-330	-
Investeringen overig	-89	-1.950
Externe kosten bij verkoop	-35	-95
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-23.117</i>	<i>-20.865</i>
FVA:		
Ontvangsten overig	262	256
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>262</i>	<i>256</i>
Kasstroom uit (des)investeringen	-21.949	-16.270
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	16.000	5.000
<i>Tussentelling ingaande kasstroom financieringen</i>	<i>16.000</i>	<i>5.000</i>
Aflossingen geborgde leningen	-7.598	-9.994
Aflossing interne lening	2.275	2.258
Rente interne lening	2.714	2.801
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom financieringen</i>	<i>-2.609</i>	<i>-4.935</i>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	13.391	65
Wijzigingen kortgeldmutaties	-	-
Mutatie geldmiddelen	-1.768	-8.485

Kasstroomoverzicht Niet-DAEB 2019

bedragen x a 1.000

	2019	2018
Ontvangsten:		
Huren	12.670	12.339
Vergoedingen	358	995
Overheidsontvangsten	-	97
Overige bedrijfsontvangsten	54	-2
Renteontvangsten	-	2
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	<u>13.082</u>	<u>13.430</u>
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	-951	-1.012
Onderhoudsuitgaven	-2.140	-1.952
Overige bedrijfsuitgaven	-1.046	-2.530
Rente-uitgaven	-	135
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-95
Verhuurderheffing	-1.117	-1.202
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-0	-5
Vennootschapsbelasting	-1.748	-2.168
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	<u>-7.003</u>	<u>-8.830</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.080	4.600
MVA:		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon-, en niet-woongelegenhe	3.437	2.377
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	1.452
Verkoopontvangsten grond	-	-
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<u>3.437</u>	<u>3.829</u>
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-5.830	-561
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-3.713	-31
Aankoop grond	-145	-
Investeringen overig	-18	-426
Externe kosten bij verkoop	-135	-83
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>-9.842</u>	<u>-1.100</u>
FVA:		
Ontvangsten overig	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
Kasstroom uit (des)investeringen	-6.404	2.729
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	-	-
<i>Tussentelling ingaande kasstroom financieringen</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
Aflossingen geborgde leningen	-	-
Aflossing interne lening	-2.275	-2.258
Rente interne lening	-2.714	-2.801
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom financieringen</i>	<u>-4.989</u>	<u>-5.059</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.989	-5.059
Wijzigingen kortgeldmutaties	-	-
Mutatie geldmiddelen	-5.314	2.270

Overige toelichtingen

Lonen en salarissen

Hieronder volgt een overzicht:

	2019	2018
Lonen en salarissen	4.633	4.805
Sociale lasten	818	785
Pensioenlasten	680	659
Totaal Lonen en salarissen	6.132	6.249

Werknemers

Eind 2019 bestond het personeelsbestand van Wooncompas uit 85,3 fte (2018: 89,9 fte). Dit aantal is als volgt over de organisatie verdeeld:

	2019	2018
Directie en staf	6,7	6,8
Financiën en bedrijfsvoering	19,3	22,7
Wonen	49,9	44,2
Vastgoed	9,4	16,1
Totaal bezetting	85,3	89,9

Er zijn geen werknemers werkzaam buiten Nederland.

Accountantskosten

De kosten van de accountant worden hieronder gespecificeerd:

Accountantshonoraria 2019

	Deloitte	Verstegen	Totaal
Controle van de jaarrekening	153	21	173
Andere controlewerkzaamheden	15	-	15
Fiscale advisering	-	-	-
Andere niet-controle diensten	-	-	-
Accountantskosten	167	21	188

Accountantshonoraria 2018

	Deloitte	Verstegen	Totaal
Controle van de jaarrekening	139	68	207
Andere controlewerkzaamheden	23	-	23
Fiscale advisering	-	-	-
Andere niet-controle diensten	2	-	2
Accountantskosten	164	68	232

De vaststelling van de accountantskosten inzake de jaarrekeningcontrole 2019 is uitsluitend bepaald op basis van de in het verslagjaar gemaakte kosten. Dit houdt in dat in het verslagjaar 2019 geen reservering is opgenomen voor de uit te voeren werkzaamheden in 2020. Onder de andere controlewerkzaamheden is verantwoord de controle van de dVi.

Gebeurtenissen na balansdatum

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft uiteraard ook impact op onze huurders en op onze organisatie. Wooncompas heeft op dit moment geen veronderstelling dat de crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen voor haar als organisatie. In de MJB 2021 e.v. zullen we uiteraard stilstaan bij langere termijn effecten en bezien in hoeverre meer generieke bijsturingsmaatregelen vereist zijn.

Verder waren er op het moment van opstellen van de jaarrekening geen gebeurtenissen na balansdatum bekend, met belangrijke financiële consequenties voor Wooncompas.

Verantwoording uit hoofde van de Wet Normering Topinkomens (WNT)

Stichting Wooncompas Ridderkerk (hierna Wooncompas) is per 29 juni 2019 ontstaan uit een fusie tussen Stichting Woonvisie Ridderkerk en Stichting Wooncompas Rotterdam. Hierdoor is voor de WNT toetsing in 2019 een samengestelde norm van toepassing die bestaat uit:

- De WNT norm van de individuele fusiepartners vóór de fusie (1 januari – 28 juni 2019).
- De WNT norm van de fusieorganisatie vanaf de fusie (29 juni – 31 december).

Het bezoldigingsmaximum in 2019 voor Wooncompas is op basis van klasse indeling naar gemeenten en grootte van de organisatie is als volgt vastgesteld:

WNT bezoldiging	Wooncompas Rotterdam (vóór fusie)	Woonvisie Ridderkerk (vóór fusie)	Wooncompas Ridderkerk (na fusie)	Gecombineerde jaartotalen	
klasse	C	F	G	C/G	F/G
maximum (100%)	114.000	162.000	183.000	149.162	172.701
maximum x 15%	17.100	24.300	27.450	22.374	25.905
maximum x 10%	11.400	16.200	18.300	14.916	17.270
jaardeel per functie	01/01 - 28/06	01/01 - 28/06	29/06 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
RvC, voorzitter	8.386	11.917	13.988	22.374	25.905
RvC, lid	5.591	7.945	9.325	14.916	17.270
directeur-bestuurder	55.907	79.447	93.255	149.162	172.701

Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Het WNT-maximum voor leden van de Raad van Commissarissen is 10% van het bezoldigingsmaximum en voor de voorzitter van de RvC is dit percentage 15%.

Bezoldiging topfunctionarissen

De directeur-bestuurder is ingeschaald conform de Wet Normering Topinkomens (WNT). Met de directeur-bestuurder maakten wij geen afspraken over een variabele beloning op basis van bepaalde prestatiecriteria. Voor de bezoldiging van directeur-bestuurders van Wooncompas kwam in 2019 een bedrag van € 236.370 (2018: € 275.758) ten laste van de woningcorporatie.

De bezoldigingen van de directeur-bestuurders omvat:

- Periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, sociale lasten, vakantiegeld, terbeschikkingstelling van een auto);
- Beloningen betaalbaar op termijn, zijnde pensioenlasten;
- (eventuele) uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Gegevens 2019

bedragen x € 1	A. van den Bosch
Funcitiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	€ 150.368
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.333
Bezoldiging	€ 172.701
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	€ 172.701
Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
Gegevens 2018	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	€ 133.951
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.620
Bezoldiging	€ 155.571
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	€ 156.000

De beloning voor de directeur-bestuurder is passend binnen de WNT-norm voor Wooncompas.

b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking (tot 12 maanden)

Gegevens 2019

bedragen x € 1 (excl. BTW)	E.J.M. Schopman	
	2019	2018
Functiegegevens	directeur-bestuurder a.i.	
Kalenderjaar	01/01 - 28/06	16/07 - 31/12
Periode functievervulling in het kalenderjaar		
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	6	6
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 187	€ 182
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 117.600	€ 151.800
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 203.364	
Bezoldiging		
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	ja	ja
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 63.669	€ 61.233
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 124.902	
Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

De beloning voor de interim bestuurder is voor de hele periode (eerste twaalf maanden) passend binnen de WNT-norm voor Wooncompas.

c. Toezichthoudende topfunctionarissen

De bezoldiging van de commissarissen is overeenkomstig de WNT. De maximum norm voor de voorzitter bedraagt 15% van de van toepassing zijnde bezoldigingsnorm en voor leden van de raad 10%.

Wooncompas hanteert voor de bepaling van de beloningen de richtlijn van de VTW, welke lager liggen dan de maximale WNT norm. De bezoldiging is niet gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de RvC en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is eveneens niet gekoppeld aan de prestaties van Wooncompas.

Voor de bezoldiging van commissarissen van Wooncompas kwam in 2019 een bedrag van € 129.565 (2018: € 122.000) ten laste van de woningcorporatie.

Gegevens 2019

bedragen x € 1	T. Beishuizen	N.W. van den Berg	R. Schallenberg MMC	M.E. Janssen-van Raay
Funcțiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2019	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	€ 19.910	€ 13.281	€ 13.281	€ 11.083
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	€ 25.905	€ 17.270	€ 17.270	€ 14.916
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2018				
Aanvang en einde functieervulling in 2018	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging	€ 18.000	€ 12.000	€ 12.000	€ 8.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 23.400	€ 15.600	€ 15.600	€ 11.000

Gegevens 2019

bedragen x € 1	J.A. Freie	P. van Poelgeest	I.M.S. Frijters	C.P.M. van Oorschof RA
Funcțiegegevens	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2019	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	€ 11.083	€ 11.083	€ 13.281	€ 13.281
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	€ 14.916	€ 14.916	€ 17.270	€ 17.270
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2018				
Aanvang en einde functieervulling in 2018	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging	€ 8.000	€ 8.000	€ 12.000	€ 12.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 11.000	€ 11.000	€ 15.600	€ 15.600

Gegevens 2019

bedragen x € 1	ir. C.J.C. van Benthum	M. Schut	H.J.J. Lourens
Funcțiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2019	01/01 - 31/12	01/01 - 28/06	01/01 - 28/06
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 13.281	€ 6.000	€ 4.000
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	€ 17.270	€ 8.386	€ 5.591
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2018			
Aanvang en einde functieervulling in 2018	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging	€ 12.000	€ 12.000	€ 8.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 15.600	€ 16.500	€ 11.000

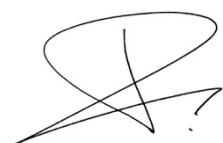
Geen van de hiervoor vermelde topfunctionarissen heeft in 2019 een vergoeding boven de geldende WNT norm ontvangen.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen. Er zijn in 2019 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Ridderkerk, 29 juni 2020

Raad van Commissarissen



R.M. de Koning

Voorzitter Raad van Commissarissen

Bestuur



A. van den Bosch

Directeur-bestuurder

Overige gegevens (incl. controleverklaring)

Statutaire bepaling inzake resultaatsbestemming

In de statuten van Wooncompas zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming. Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 ten bedrage van 130.253.000 euro geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.



Deloitte Accountants B.V.
Wilhelminakade 1
3072 AP Rotterdam
Postbus 2031
3000 CA Rotterdam
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9830
www.deloitte.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting Wooncompas

VERKLARING OVER DE IN DE JAARSTUKKEN OPGENOMEN JAARREKENING 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Wooncompas te Ridderkerk gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Wooncompas op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2019.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Wooncompas zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Benadrukking van de impact van COVID-19

Het coronavirus heeft ook invloed op Stichting Wooncompas. In de toelichting op pagina 153 in de jaarrekening heeft het bestuur de huidige impact en haar plannen om met deze gebeurtenissen of omstandigheden om te gaan toegelicht. Ook geven zij aan dat het op dit moment voor hen niet goed mogelijk is om in te schatten wat de invloed van het coronavirus is op de financiële prestaties en gezondheid van Stichting Wooncompas.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853.
Deloitte Accountants B.V. is a Netherlands affiliate of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

2006DD519D/MVO/1

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

VERKLARING OVER DE IN DE JAARSTUKKEN OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken andere informatie, die bestaat uit:

- Het bestuursverslag inclusief het volkshuisvestingsverslag.
- Overige gegevens.
- Bijlagen.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van het bestuur en van de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

2006DD519D/MVO/2

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fouten of fraude en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

2006DD519D/MVO/3

- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Rotterdam, 29 juni 2020

Deloitte Accountants B.V.


Was getekend: drs. L.A. Goossens-Kloek RA

2006DD519D/MVO/4

Vaststelling jaarverslag door RvC

Dit verslag is vastgesteld door de RvC van Wooncompas op 29 juni 2020.

Raad van Commissarissen



De heer drs. R.M. de Koning MMO MCM (voorzitter)



Mevrouw ir. C.J.C. van Benthum



De heer ir. J.A. Freie



Mevrouw drs. I.M.S. Frijters



De heer P. van Poelgeest



De heer C.P.M. van Oorschot RA

Bestuur



De heer A. van den Bosch MRE

Bijlage 1: Overzicht verbindingen

Algemene gegevens	
Naam van de verbinding	Woonvisie Ridderkerk Vastgoed B.V.
Rechtsvorm	Besloten vennootschap
Vestigingsplaats	Ridderkerk
Statutaire doelstelling	Vastgoedontwikkeling
Kern-/nevenactiviteiten in verslagjaar	Geen
Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden?	Nee

Financiële gegevens 2019	
Vennootschap	Besloten
Eigen vermogen	18.000 euro
Jaaromzet	-
Belang in %	100
Nominale waarde belang, preferentie en/of prioriteit	18.000 euro
Intrinsieke waarde	-
Eventuele overige participanten in vennootschap	Geen
Stichting / Vereniging	-
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Volledig
Productie en ontwikkeling van de voorraad woongelegenheden in de verbinding	

Algemene gegevens	
Van TI naar verbinding	-
Doorberekende kosten aan de verbinding	-
Waarde verstrekte lening(en)	-
Rentepercentage	-
Zekerheden	-
Aflossingstermijn	-
Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door de TI	-
Inzet van personeel van de TI	-
Van verbinding naar TI	-
Ontvangen winstuitkeringen door TI	-
Afgegeven zekerheden ten behoeve van de verbinding	-
Maximale risico-exposure / aansprakelijkheid	-

Algemene gegevens

Wijze waarop de risicobeheersing plaatsvindt

In 2019 en tot heden vinden er geen activiteiten plaats, waardoor het risicoprofiel beperkt is.

Verkregen zekerheden

Juridische structuur

Selectie samenwerkingspartners

Maximale omvang projectaanspraken

Gegarandeerde afzet vooraf

Vermogensdoelstelling en dividendbeleid

Bijlage 2: Overzicht VvE's

Vereniging van Eigenaars	Vestigingsplaats	Aantal appartementen		Stemverhouding/breukdelen	
		Overige eigenaren	huurobjecten	Eigenaren	huurwoningen
Bizetstaete Bizetstraat (nog ongenummerd)	Ridderkerk	15	2	82%	18%
Kantoorpand centrumplein met bovenliggende woningen Blaak 97 tot en met 119	Ridderkerk	12	1	22%	78%
Boksdoostraat 4 tot en met 24	Ridderkerk	18	92	18%	82%
Burcht 1 tot en met 24	Rhoon	1	23	4%	96%
Gerard Doustraat 1 t/m 41	Ridderkerk	5	16	24%	76%
Gerard Doustraat 43 t/m 83	Ridderkerk	7	14	33%	67%
Hollandsestraat 74 t/m 120	Ridderkerk	6	18	25%	75%
Flatgebouw De Jonge Jan aan de Rijksstraatweg	Ridderkerk	1	1	50%	50%
Noordstraat	Ridderkerk	30	45	47%	53%
Vechstraat	Ridderkerk	25	41	49%	51%
Flatgebouw Riedertoren nabij de Boksdoostraat	Ridderkerk	26	54	33%	67%
Toren 1 tot en met 24	Rhoon	0	24	0%	100%
Flatgebouw "Lente" Reijerweg/hoek Sweelinckstraat	Ridderkerk	14	64	23%	77%
Flatgebouw "Zomer" Reijerweg/hoek Willem Landréstraat	Ridderkerk	14	97	15%	85%
Gezondheidscentrum Slikkerveer	Ridderkerk	12	1	90%	10%
Vondelparck aan de Vondellaan, Nicolaas Beetslaan en	Ridderkerk	4	3	72%	28%
Vondelparck tuin- en terraswoningen aan de Jan Luykenstraat	Ridderkerk	14	2	88%	12%

Bijlage 3: Kengetallen

	2019	2018*
Verhuur van het bezit		
Nieuwe verhuringen sociaal	527	536
% toewijzen aan doelgroep (staatssteunregeling)	74%	89%
% passend toegewezen	99%	99%
Aanbiedingscijfer	3,0	3,5**
Huurachterstand % huur	1,09%	1,21%
Gemiddelde huur % maximale huur	75%	84%
Kwaliteit van het bezit		
Verkoop huurwoningen	14	15
Verkoop koopwoningen	0	2
Oplevering huurwoningen	98	98
Oplevering koopwoningen	0	0
Aantal reparatieverzoeken	12.157	10.976
Uitgaven onderhoud (bedragen x α 1.000)	18.394	16.193
Woningen met Politiekeurmerk Veilige woning	4.850	4.940
Betrokkenheid bewoners		
Sociale klachten	121	134
Ontruiming	2	10
Waardering dienstverlening (KWH huurlabel) *)	7,6	7,5**
Investerings leefbaarheid (x α 1.000)	1.330	1.103
Financiële kengetallen		
Financiering totaal leningportefeuille (x α 1.000)	267.486	258.796
Financiering per woning (totaal leningportefeuille/aantal wo)	26.539	24.067
WOZ waarde volledig bezit (x α 1.000)	1.722.146	1.579.762
Gemiddelde WOZ waarde per eenheid	171	146.914
Marktwaaarde in verhuurde staat (x α 1.000)	1.470.785	1.348.572
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaaarde)	80,6%	78,2%
Loan-to-value (o.b.v. marktwaaarde)	18,2%	19,2%
Rentedekkingsratio (ICR)	2,4	2,1
Dekkingsratio (marktwaaarde leningen/marktwaaarde bezit)	24,0%	24,3%
Beleidswaarde (x α 1.000)	823.883	819.117
Maatschappelijke bestemming	646.902	529.453
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	66,3%	64,8%
Loan-to-value (o.b.v. beleidswaarde)	32,5%	31,6%
De organisatie		
Fte's	85,3	89,9
Stageplaatsen	2	3
Ziekteverzuim	9,0%	7,9%**

*) Herleide cijfers vanuit de fusieorganisaties Woonvisie en Wooncompas.

***) Harmonisatie kengetallen is niet mogelijk. Het cijfer van Woonvisie is aangehouden.

Bijlage 4: Overzicht stakeholders

Gemeente

Gemeente Ridderkerk
Gemeente Albrandswaard
Gemeente Barendrecht
Gemeente Rotterdam
Gemeente Bleiswijk
Gemeente Nissewaard

Belangenorganisaties

Bewonersraad Progressie
VAC (Voorlichtings- en Adviescommissie
wonen) Ridderkerk
Gehandicaptenraad Ridderkerk
ACOR (Adviescommissie ouderenbeleid
Ridderkerk)
Winkeliersvereniging Vlietplein

Zorg en welzijn

Facet
Stichting Welzijn Albrandswaard
De Poort
WWZ-beraad
Lokaal Zorgnetwerk
Aafje
Riederborgh
Pameijer
Stichting IJsselmonde-Oost
Argos Zorggroep
Present Ridderkerk

SchuldHulpMaatje-Ridderkerk

Regionaal

Maaskoepel
Politie Rotterdam-Rijnmond

Wonen

Patrimonium Barendrecht
Woningbouwvereniging Poortugaal
Havensteder
Vestia
Rhiant
Vereniging tot verbetering der Volkshuisvesting
Rijsoord
Woningbouwvereniging Bolnes
Woningbouwvereniging Samenwerking
Slikkerveer
Woningbouwvereniging Vooruitgang
Woonzorg Nederland
Habion
Laurens

Onderwijs

Maxima College

Landelijk

Waarborgfonds Sociale Woningbouw
Autoriteit Woningcorporaties
Aedes

Bijlage 5: Afkortingen- en begrippenlijst

begrip, afkorting

A-corporatie

Aedes

Aedes benchmark

ALV

app

Audit

Auditcommissie

Aw

Betaalbaarheid

BOG

BZK

Cao

Continu verbeteren

DAEB

Design-and-build

Directe bemiddeling

Direct kans

EGW

ERP

Fte

Geliberaliseerde woningen

omschrijving

Corporatie in de hoogste scoregroep van de Aedes benchmark

Koepelorganisatie voor woningcorporaties

Vergelijkend onderzoek op verschillende prestatievelen uitgevoerd door Aedes

Algemene Leden Vergadering

Appartement

Onderzoek naar het functioneren van een bedrijf als geheel of op onderdelen

Een commissie die de raad van commissarissen ondersteunt bij het toetsen van de betrouwbaarheid van de financiële verslaggeving en de naleving van wet- en regelgeving.

Autoriteit Woningcorporaties

Of een woning met bijbehorende woonlasten past bij het inkomen van een bepaald huishoudentype

Bedrijfs Onroerend Goed

Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Collectieve Arbeids Overeenkomst

Continu verbeteren van de (bedrijfs)processen zorgt voor een kwalitatief beter eindresultaat (dienst of product) waarbij de kosten zullen afnemen. Een kwalitatief beter eindresultaat betekent tevreden klanten, minder klachten en een beter bedrijfsresultaat.

Diensten van Algemeen Economisch Belang

Een overeenkomst waarbij een persoon of organisatie onder één contract de verantwoordelijkheid op zich neemt voor zowel het ontwerp als de bouw van een project.

Als een woningzoekende een woning aangeboden krijgt buiten het proces van adverteren en reageren om.

Een zoekmodel binnen Woonnet Rijnmond. De eerste woningzoekende die op een advertentie binnen direct kans reageert én aan de voorwaarden voldoet, krijgt de woning aangeboden.

Eengezinswoning

Enterprise Resource Planning. Het proces waarin een organisatie de belangrijkste delen van haar bedrijfsvoering integreert en automatiseert.

Full time equivalent

Een huurwoning is geliberaliseerd als de huurovereenkomst na 1 juli 1994 is aangegaan én de huurprijs bij het aangaan van de huurovereenkomst boven de huursubsidiegrens ligt.

Governancecode woningcorporaties	De Governancecode woningcorporaties weerspiegelt hoe woningcorporaties denken over goed bestuur en toezicht.
HBO	Hoger Beroeps Onderwijs
Herhuisvesters	Huishoudens in sloop- en hoogniveaurenovatieprojecten die binnen de wettelijke termijnen een andere woning moeten vinden en daarvoor voorrang krijgen op andere woningzoekenden.
Herstructurering	Het planmatig en veelal grootschalig ingrijpen in de gebouwde omgeving van een stad om verouderde gebieden zodanig te vernieuwen dat zij voldoen aan huidige eisen op het gebied van wonen, werken, recreëren en mobiliteit.
HNW	Het Nieuwe Werken
Hoogniveaurenovatie	Grootschalige woningverbetering die leidt tot modernisering en levensduurverlenging van een woning.
HRM	Human Resource Management
ICT agenda	Informatie en Communicatie Technologie
Inschrijfduur	De tijd die een woningzoekende staat ingeschreven bij Woonnet Rijnmond. Ook een zoekmodel binnen de woonruimtebemiddeling. De woningzoekende met de langste inschrijfduur die voldoet aan de voorwaarden krijgt daarin de woning aangeboden.
Klantportaal	Online omgeving waar een klant kan inloggen
Klantvolgsysteem	Met het Klantvolgsysteem handelen frontoffice medewerkers van de corporatie binnenkomende vragen snel en adequaat af. Alle beschikbare gegevens zijn bij elkaar gebracht: over de huurder, zijn situatie, zijn woning én alle contacten die er zijn geweest. Door middel van tickets, wordt ieder klantcontact gedocumenteerd.
Koopgarant	Koopgarant is een vorm van verkoop onder voorwaarden, waarbij een terugkoopgarantie geldt en waardeinstijgingen en -dalingen gedeeld worden.
Kpi	Kritische prestatie-indicator
KWH	Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector
KWH huurlabel	Keurmerk van KWH voor klanttevredenheid
LEAN	Een business strategie en vooral een manier van werken waarbij alles en iedereen in de onderneming zich richt op het creëren van waarde voor de klant in alle processen. Hiervoor worden verspillingen geëlimineerd.
Loan to value	Een kengetal dat de schuldpositie afzet tegen de marktwaarde van een onderneming. Dit mag maximaal 75 procent zijn.
Loting	Een zoekmodel binnen Woonnet Rijnmond. De woning wordt verloot onder de woningzoekenden die reageren op de advertentie én aan de voorwaarden voldoen.
Marktwaarde	De waarde die een woning bij vrije verkoop oplevert

Marktwaaarde in verhuurde staat	Het geschatte bedrag waartegen vastgoed in verhuurde staat verkocht kan worden.
MDH	Middeldure huur
MOG	Maatschappelijk Onroerend Goed
MT	Managementteam
niet-DAEB	niet vallend onder Diensten van Algemeen Economisch Belang
NOM-woning	Nul op de meter woning; een huis dat evenveel (of meer) energie opwekt als dat het nodig heeft voor het huis en het huishouden.
NRP	Nationaal Renovatie Platform
OR	Ondernemingsraad
P&C cyclus	Planning & Control cyclus
PE punten	Permanente Educatie punten
Prestatiecontracten	Een prestatiecontract geeft partijen de mogelijkheid om op basis van vooraf gedefinieerde meetpunten prestaties te evalueren.
Remuneratiecommissie	Commissie die is samengesteld uit leden van de raad van commissarissen die voorstellen doet aan de RvC over de beloning en de overige arbeidsvoorwaarden van het bestuur van een onderneming.
Rentedekkingsratio	Rentedekkingsgraad: de mate waarin een bedrijf uit de winst voor aftrek van belastingen en te betalen rente aan zijn renteverplichtingen kan voldoen.
RJ	Raad voor de jaarverslaggeving
RVC	Raad van commissarissen
Scheidingsvoorstel	Woningcorporaties zijn wettelijk verplicht hun diensten van algemeen economisch belang (DAEB) te scheiden van hun niet-DAEB-activiteiten. Zo wordt gezorgd dat maatschappelijk bestemd vermogen daadwerkelijk wordt ingezet voor de maatschappelijke taken die aan woningcorporaties zijn opgedragen. Zij moeten hier in 2017 een definitief voorstel voor indienen bij de Aw: het scheidingsvoorstel.
SH	Sociale huur
SWC	Servicewooncentrum
UAV-GC	Uniforme Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contractvormen
Veegwet	In de Veegwet staat een aantal aanpassingen op de Woningwet.
Vhe	Verhuureenheid
VitaliteitsAPK	Een uitgebreide organisatie- en medewerkersscan.
VTW	Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties
VvE	Vereniging van Eigenaren
WNT 2	Wet Normering Topinkomens 2

WOZ waarde

De WOZ waarde is de waarde van de woning volgens Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ), die elke vier jaar door de gemeente opnieuw wordt vastgesteld. Aan de hand van de WOZ-waarde wordt het eigenwoningforfait en de onroerendzaakbelasting berekend.

WSW

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

ZAV

Zelf Aangebrachte Voorziening

WOONCOMPAS

DAT IS FIJN THUISKOMEN!

Bezoekadressen

Kantoor Ridderkerk

Koningsplein 50
2981 EA Ridderkerk
Routebeschrijving

Kantoor Rhon

Ghijsseland 305
3161 VV Rhon

Postadres

Postbus 91
2980 AB Ridderkerk

Direct contact?

☎ 0180 - 49 49 49
✉ info@wooncompas.nl

Volg ons op Social Media!

 [/wooncompas](https://www.facebook.com/wooncompas)
 [/wooncompas](https://www.linkedin.com/company/wooncompas)

 [wooncompas.nl](https://www.wooncompas.nl)